

# **Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS**

CVR-nr. 28 86 76 62

## **Årsrapport for 2014**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.15

Preben Hove  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS  
Stationspladsen 4  
9300 Sæby  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 28 86 76 62

---

**Direktion**

---

Kenneth Madsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 31. marts 2015

**Direktionen**

Kenneth Madsen

## Til kapitalejeren i Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendommen Stationspladsen 4, Sæby ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 31. marts 2015

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Derudover investeres i tilknyttede virksomheder inden for sundhedssektoren og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 96.009 mod DKK 304.068 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.602.246.

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være en vis usikkerhed knyttet til fastsættelsen af ejendommens værdi. Investeringsejendommen er i årsrapporten indregnet på baggrund af en forrentningsprocent på 7,0%.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende ud fra de givne markedsforhold.

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2014 samt balance pr. 31.12.14.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>344.185</b>	<b>380.027</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	44.516	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.861	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>395.562</b>	<b>380.027</b>
1 Andre finansielle indtægter	4.715	302
2 Andre finansielle omkostninger	-286.268	-101.161
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-281.553</b>	<b>-100.859</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>114.009</b>	<b>279.168</b>
Skat af årets resultat	-18.000	24.900
<b>Årets resultat</b>	<b>96.009</b>	<b>304.068</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	96.009	304.068
<b>I alt</b>	<b>96.009</b>	<b>304.068</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.650.000	6.866.160
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.650.000</b>	<b>6.866.160</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.650.000</b>	<b>6.866.160</b>
	Andre tilgodehavender	42.116	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>42.116</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>600.569</b>	<b>20.259</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>642.685</b>	<b>20.259</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.292.685</b>	<b>6.886.419</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.477.246	3.381.237
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.602.246</b>	<b>3.506.237</b>
	Hensættelser til udskudt skat	721.000	703.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>721.000</b>	<b>703.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.160.647	0
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.160.647</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	158.846	0
	Gæld til kreditinstitutter	3.121.093	1.864.735
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.923	3.600
	Gæld til tilknyttede virksomheder	114.407	684.497
	Selskabsskat	0	63.100
	Anden gæld	400.523	61.250
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.808.792</b>	<b>2.677.182</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.969.439</b>	<b>2.677.182</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.292.685</b>	<b>6.886.419</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2014	2013
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	302
Øvrige finansielle indtægter	4.715	0
I alt	4.715	302

### 2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	73.531	41.027
Øvrige finansielle omkostninger	205.652	60.134
Valutakurstab	7.085	0
I alt	286.268	101.161

### 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
-------------	-----------------	-------------------

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

Saldo pr. 01.01.13	125.000	3.077.169
Forslag til resultatdisponering	0	304.068
Saldo pr. 31.12.13	125.000	3.381.237

#### *Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	125.000	3.381.237
Forslag til resultatdisponering	0	96.009
Saldo pr. 31.12.14	125.000	3.477.246

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	158.846	3.643.197	4.319.493	0
I alt	158.846	3.643.197	4.319.493	0

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 3.117 er der udstedt et ejerpantebrev på i alt t.DKK 2.500, der giver pant i Jernbane Alle 2A, 9300 Sæby (t.DKK 1.500), med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.100 og Stationspladsen 2A, 9300 Sæby (t.DKK 1.000), med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.200.

Til sikkerhed for gæld til E/F Åhusene 7, 8000 Århus er der udstedt et pantebrev på t.DKK 40, der giver pant i Åhusene 7, st. 2, 8000 Århus, med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 850.