

# **SEJRSKOV ApS**

Vestergade 41  
7400 Herning

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**16/10/2020**

**Preben Meldgaard**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** SEJRSKOV ApS  
Vestergade 41  
7400 Herning

CVR-nr: 13709742  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

**Revisor** HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
Vesterbro 9, 1  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 76637415  
P-enhed: 1002497487

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for SEJRSKOV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den 02/09/2020

## Direktion

Preben Meldgaard

Arne Josefsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Sejrskov ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, Da har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor inden revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense,

Johan Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

### VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### USÆDVANLIGE FORHOLD

Ingen.

### USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Ingen særlig usikkerhed ved indregning og måling.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.123.152, hvilket er forventeligt. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 23.138.801 og en egenkapital på kr. 9.987.499.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sejrskov ApS for 1. juli 2019 – 30. juni 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle fradrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelse

### GENERELT

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### BRUTTORESULTAT

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### INVESTERINGSEJENDOMMENS OMKOSTNINGER

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

**SKAT AF ÅRETS RESULTAT**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydninger i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen af den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

**Balance****MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for ejendommene. Investeringsejendommen er værdiansat ud fra et afkast på 6,8%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værd på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER**

Finansielle anlægsaktiver måles til dagsværdi.

**TILGODEHAVENDER**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

**GÆLDSFORPLIGTELSE**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I



efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning.

Øvrige gældforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.549.596</b>	<b>1.477.080</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.549.596</b>	<b>1.477.080</b>
Andre finansielle indtægter .....		6.701	10.083
Øvrige finansielle omkostninger .....		-116.358	-135.377
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.439.939</b>	<b>1.351.786</b>
Skat af årets resultat .....		-316.787	-297.393
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.123.152</b>	<b>1.054.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		600.000	600.000
Overført resultat .....		523.152	454.393
<b>I alt</b> .....		<b>1.123.152</b>	<b>1.054.393</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		22.690.168	22.690.168
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>22.690.168</b>	<b>22.690.168</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>22.690.168</b>	<b>22.690.168</b>
Likvide beholdninger .....		448.633	635.025
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>448.633</b>	<b>635.025</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>23.138.801</b>	<b>23.325.193</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		9.187.499	8.664.347
Forslag til udbytte .....		600.000	600.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.987.499</b>	<b>9.464.347</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.263.028	3.173.355
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.263.028</b>	<b>3.173.355</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.081.715	8.600.482
Gæld til banker .....		600.000	840.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>8.681.715</b>	<b>9.440.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		480.000	480.000
Gæld til banker .....		240.000	240.000
Skyldig selskabsskat .....		287.750	190.947
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		198.809	336.062
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.206.559</b>	<b>1.247.009</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.888.274</b>	<b>10.687.491</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>23.138.801</b>	<b>23.325.193</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	22.690.168
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.690.168</b>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>22.690.168</b>

Dagsværdi for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af 1 erhvervsudlejningsejendom. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 1.550, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 1.600, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 40 samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,8%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 6,8% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af virksomhedens gæld forfalder kr. 5.680.000 til betaling efter mere end 5 år efter balancedagen.

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået forpligtelser af nævnte art.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud af de samlede eventualforpligtelser er der til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør tkr. 22.690. Pantet, som består af realkreditpantebreve, andrager tkr. 12.098.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0