

SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS

Margrethevej 16B
5800 Nyborg

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

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

07/03/2017

Nils Erling Thobo-Carlsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS
Margrethevej 16B
5800 Nyborg

CVR-nr: 19850218
Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Bankforbindelse Danske Bank
Flakhaven 1
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Sejerskov Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 02/03/2017

Direktion

Nils Erling Thobo-Carlsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabets ledelse kan oplyse, at betingelserne for fravalg af revision er overholdt. Selskabets ledelse har for det kommende regnskabsår derfor fravalgt revisionspligten.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Sejerskov Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sejerskov Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisors Ethiske 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 02/03/2017

Carsten Mikkelsen
Statsautoriseret revisor
CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 33160364

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i passiv formueforvaltning og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende. For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat på et forbedret niveau.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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.

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

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.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Posten bruttoresultat omfatter leje, driftsomkostninger på ejendomme samt administrationsomkostninger m.v.

Omsætning

Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af foretagne opskrivninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde og scrapværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år Scrapværdi 0-42%

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år Scrapværdi 0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger optages til nominel værdi, med mindre der foreligger indikationer for behov for nedskrivninger.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Den aktuelle skatteforpligtelse er beregnet med en skattesats på 22% og udskudt skat er beregnet med en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 lånoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		879.887	827.814
Personaleomkostninger	1	-169.675	-188.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-608.347	-533.910
Resultat af ordinær primær drift		101.865	105.544
Andre finansielle indtægter	3	1.518.440	759.512
Øvrige finansielle omkostninger	4	-847.718	-798.894
Ordinært resultat før skat		772.587	66.162
Skat af årets resultat	5	-169.980	14.219
Årets resultat		602.607	80.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		602.607	80.381
I alt		602.607	80.381

Balance 30. september 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		23.524.831	21.224.563
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		427.840	559.200
Materielle anlægsaktiver i alt	6	23.952.671	21.783.763
Anlægsaktiver i alt		23.952.671	21.783.763
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.108	0
Tilgodehavende skat		279.459	93.018
Andre tilgodehavender		16.939	78.506
Periodeafgrænsningsposter		3.082	5.161
Tilgodehavender i alt		309.588	176.685
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.650.655	20.646.987
Værdipapirer og kapitalandele i alt		22.650.655	20.646.987
Likvide beholdninger		1.891.324	2.176.289
Omsætningsaktiver i alt		24.851.567	22.999.961
Aktiver i alt		48.804.238	44.783.724

Balance 30. september 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.	7	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		6.066.189	6.066.189
Overført resultat		17.638.562	17.035.955
Egenkapital i alt		23.904.751	23.302.144
Hensættelse til udskudt skat		393.610	487.476
Hensatte forpligtelser i alt		393.610	487.476
Gæld til realkreditinstitutter		9.109.207	5.063.068
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		385.056	320.506
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	9.494.263	5.383.574
Gæld til realkreditinstitutter		181.391	117.815
Gæld til banker		11.284.270	11.255.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.573	197.650
Skyldig selskabsskat		0	77.177
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		214.654	124.190
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.298.726	3.838.629
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.011.614	15.610.530
Gældsforpligtelser i alt		24.505.877	20.994.104
Passiver i alt		48.804.238	44.783.724

Egenkapitalopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	6.066.189	17.035.955	23.302.144
Årets resultat	0	0	602.607	602.607
Egenkapital, ultimo	200.000	6.066.189	17.638.562	23.904.751

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	-165.925	-186.470
Andre omkostninger til social sikring	-3.750	-1.890
	<u>-169.675</u>	<u>-188.360</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bygninger	-463.187	-391.510
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-145.160	-142.400
	<u>-608.347</u>	<u>-533.910</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Valutakursreguleringer	42.223	0
Renteindtægter i øvrigt	1.476.217	759.512
	<u>1.518.440</u>	<u>759.512</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	-847.718	-798.894
	<u>-847.718</u>	<u>-798.894</u>

5. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	-263.846	-91.956
Ændring af udskudt skat	93.866	68.282
Ændring af udskudt skat, ændret skatteprocent	0	37.893
	-169.980	14.219

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	21.945.327	755.000
Tilgang	2.763.455	13.800
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	24.708.782	768.800
Opskrivninger primo	7.777.166	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	7.777.166	0
Af- og nedskrivning primo	-8.497.930	-195.800
Årets afskrivning	-463.187	-145.160
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-8.961.117	-340.960
Regnskabsmæssig værdi ultimo	23.524.831	427.840

7. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der her ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste 5 år.

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.290.598	181.391	9.109.207	8.180.508
Anden gæld	385.056	0	385.056	0
	9.675.654	181.391	9.494.263	8.180.508

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 9.291, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 10.920, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 16.306.

Til sikkerhed for ejerforening, t.kr. 200, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør t.kr. 9.338.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld t.kr. 11.284 stillet sikkerhed i værdipapirer t.kr. 22.651.