

SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS

Margrethevej 16B
5800 Nyborg

Årsrapport
1. oktober 2016 - 30. september 2017

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

13/03/2018

Nils Erling Thobo-Carlsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS Margrethevej 16B 5800 Nyborg
	CVR-nr: 19850218 Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017
Bankforbindelse	Danske Bank Flakhaven 1 5100 Odense C
Revisor	CTM REVISION, STATS-AUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Hermodsvej 5A, st. th. 8230 Åbyhøj DK Danmark CVR-nr: 33160364 P-enhed: 1016330201

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 13/03/2018

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 finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Sejerskov Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Sejerskov Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 13/03/2018

Carsten Mikkelsen , mne28658

Statsautoriseret revisor

CTM REVISION, STATSAUTORISERET 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. Årets resultat er positivt påvirket med t.kr. 1.201 af salg af lejlighed. For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat på et mindre 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 ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabsloven er ændret, så opskrivningsshenlæggelser skal reduceres med afskrivninger og der løbende skal ske revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

- Der skal løbende ske revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver.
- Opskrivningsshenlæggelser reduceres med afskrivninger.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. september 2017:

- Egenkapitalen forøges med 0 t.kr. Opskrivningsshenlæggelser er reduceret med t.kr. 1.310, og overført resultat er tilsvarende forøget med t.kr. 1.310.
- Årets resultat før skat forbedres med kr. 0.
- Årets skat af praksisændringer udgør kr. 0.
- Årets resultat efter skat forbedres med kr. 0.
- Balancesummen forøges med kr. 0.
- Egenkapitalen formindskes med kr. 0.

For 2015/16 er årets resultat efter skat forbedret med t.kr. 0, og egenkapitalen pr. 30. september 2016 er formindsket med t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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, andre driftsindtægter 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 og restværdier:

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 salgsmæssige omkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 nettorealisationsværdi.

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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en

finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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. 2016 - 30. sep. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		2.367.864	879.887
Personaleomkostninger	1	-445.914	-169.675
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-725.733	-608.347
Andre driftsomkostninger		-63.000	0
Resultat af ordinær primær drift		1.133.217	101.865
Andre finansielle indtægter	3	2.117.592	1.518.440
Øvrige finansielle omkostninger	4	-758.937	-847.718
Ordinært resultat før skat		2.491.872	772.587
Skat af årets resultat	5	-461.169	-169.980
Årets resultat		2.030.703	602.607
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.030.703	602.607
I alt		2.030.703	602.607
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	6		

Balance 30. september 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		25.320.008	23.524.831
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		729.877	427.840
Materielle anlægsaktiver i alt	7	26.049.885	23.952.671
Anlægsaktiver i alt		26.049.885	23.952.671
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.166	10.108
Tilgodehavende skat		329.614	279.459
Andre tilgodehavender		2.679.826	16.939
Periodeafgrænsningsposter		10.229	3.082
Tilgodehavender i alt		3.021.835	309.588
Andre værdipapirer og kapitalandele		28.020.098	22.650.655
Værdipapirer og kapitalandele i alt		28.020.098	22.650.655
Likvide beholdninger		4.540.737	1.891.324
Omsætningsaktiver i alt		35.582.670	24.851.567
Aktiver i alt		61.632.555	48.804.238

Balance 30. september 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.	8	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		6.731.325	6.066.189
Overført resultat		21.089.720	17.638.562
Egenkapital i alt		28.021.045	23.904.751
Hensættelse til udskudt skat		1.038.773	393.610
Hensatte forpligtelser i alt		1.038.773	393.610
Gæld til realkreditinstitutter		14.146.381	9.109.207
Skyldig selskabsskat		222.996	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		327.278	385.056
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9	14.696.655	9.494.263
Gæld til realkreditinstitutter		92.015	181.391
Gæld til banker		7.498.293	11.284.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser		887.589	32.573
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.495.388	214.654
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.902.797	3.298.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		17.876.082	15.011.614
Gældsforpligtelser i alt		32.572.737	24.505.877
Passiver i alt		61.632.555	48.804.238

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2016 - 30. sep. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	200.000	6.066.189	17.638.562	23.904.751
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-1.310.065	1.310.065	0
Årets resultat	0	0	2.030.703	2.030.703
Årets opskrivning	0	2.085.591	0	2.085.591
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-110.390	110.390	0
Egenkapital, ultimo	200.000	6.731.325	21.089.720	28.021.045

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	1
Løn og gager	-439.623	-165.925
Andre omkostninger til social sikring	-6.291	-3.750
	<u>-445.914</u>	<u>-169.675</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bygninger	-501.774	-463.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-223.959	-145.160
	<u>-725.733</u>	<u>-608.347</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Valutakursreguleringer	0	42.223
Renteindtægter i øvrigt	2.117.592	1.476.217
	<u>2.117.592</u>	<u>1.518.440</u>

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Valutakursregulering	-18.271	0
Renteomkostninger i øvrigt	-740.666	-847.718
	<u>-758.937</u>	<u>-847.718</u>

5. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	-404.250	-263.846
Ændring af udskudt skat	-56.919	93.866
	-461.169	-169.980

6. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Avance ved salg af lejlighed	1.201.748	0

Der er i regnskabsåret konstateret regnskabsmæssig avance ved salg af lejlighed. Posten indgår i andre driftsindtægter, som er indregnet i bruttoresultat.

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	24.708.782	768.800
Tilgang	1.319.799	888.996
Afgang	-2.064.298	-660.000
Kostpris ultimo	23.964.283	997.796
Opskrivninger primo	7.777.166	0
Årets opskrivning	2.673.835	0
Opskrivninger ultimo	10.451.001	0
Af- og nedskrivning primo	-8.961.117	-340.960
Årets afskrivning	-501.774	-223.959
Tilbageførsel ved afgang	367.615	297.000
Af- og nedskrivning ultimo	-9.095.276	-267.919
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.320.008	729.877

Selskabets beholdning af ejendomme er opskrevet efter bestemmelserne i årsregnskabsloven § 41. I overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 58 kan det oplyses, at værdien af ejendomme uden opskrivning havde været t.kr. 15.139.

8. 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.

9. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	14.238.396	92.015	14.146.381	13.311.728
Selskabsskat	222.996	0	222.996	0
Anden gæld	327.278	0	327.278	
	14.788.670	92.015	14.696.655	13.311.728

10. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.238, er der givet pant med t.kr. 14.725 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2017 udgør t.kr. 17.937.

Til sikkerhed for ejerforening, t.kr. 160, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 160, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør t.kr. 7.455.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld t.kr. 7.498 stillet sikkerhed i værdipapirer t.kr. 22.007.