

SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS

Margrethevej 16B
5800 Nyborg

Årsrapport
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

08/03/2019

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: 01/10/2017 - 30/09/2018
Bankforbindelse	Danske Bank Albani Torv 2-3 5000 Odense C
Revisor	CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB 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 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 07/03/2019

Direktion

Nils Erling Thobo-Carlsen

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 2017 - 30. september 2018 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, 07/03/2019

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 af avancer ved salg af ejendomme og tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger. For det kommende regnskabsår forventes et positivt resultat på et mindre niveau men fortsat tilfredsstillende.

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, 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.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Opskrivninger til dagsværdi sker på grundlag af skønnet dagsværdi ved vurdering af afkastkrav.

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 36-48%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	Scrapværdi 0%

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med fradrag af urealiseret koncernintern fortjeneste. I tilfælde, hvor den indre værdi overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle og finansielle 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelses-omkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under

hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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 nettorealisation sværdi.

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 finansiel 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.031.885	2.367.864
Personaleomkostninger	1	-513.694	-445.914
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	2.333.247	-725.733
Andre driftsomkostninger		-139.267	-63.000
Resultat af ordinær primær drift		4.712.171	1.133.217
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-441.512	0
Andre finansielle indtægter	3	1.462.249	2.117.592
Øvrige finansielle omkostninger	4	-1.267.260	-758.937
Ordinært resultat før skat		4.465.648	2.491.872
Skat af årets resultat	5	-1.016.012	-461.169
Årets resultat		3.449.636	2.030.703
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Overført resultat		449.636	2.030.703
I alt		3.449.636	2.030.703
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	6		

Balance 30. september 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		19.741.680	25.320.008
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		544.378	729.877
Materielle anlægsaktiver i alt	7	20.286.058	26.049.885
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	0	0
Anlægsaktiver i alt		20.286.058	26.049.885
Fremstillede varer og handelsvarer		7.193.282	0
Varebeholdninger i alt		7.193.282	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.336	2.166
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		729.176	0
Tilgodehavende skat		210.715	329.614
Andre tilgodehavender		2.538.071	2.679.826
Periodeafgrænsningsposter		3.082	10.229
Tilgodehavender i alt		3.493.380	3.021.835
Andre værdipapirer og kapitalandele		33.931.534	28.020.098
Værdipapirer og kapitalandele i alt		33.931.534	28.020.098
Likvide beholdninger		449.497	4.540.737
Omsætningsaktiver i alt		45.067.693	35.582.670
Aktiver i alt		65.353.751	61.632.555

Balance 30. september 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.	9	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.795.545	6.731.325
Overført resultat		21.724.959	21.089.720
Forslag til udbytte		3.000.000	0
Egenkapital i alt		32.720.504	28.021.045
Hensættelse til udskudt skat		2.252.265	1.038.773
Hensatte forpligtelser i alt		2.252.265	1.038.773
Gæld til realkreditinstitutter		9.256.162	14.146.381
Skyldig selskabsskat		0	222.996
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		291.132	327.278
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	9.547.294	14.696.655
Gæld til realkreditinstitutter		4.140.219	92.015
Gæld til banker		7.431.239	7.498.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.371	887.589
Skyldig selskabsskat		219.598	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.099.210	6.495.388
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.885.051	2.902.797
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.833.688	17.876.082
Gældsforpligtelser i alt		30.380.982	32.572.737
Passiver i alt		65.353.751	61.632.555

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	6.731.325	21.089.720	0	28.021.045
Årets resultat	0	0	449.636	3.000.000	3.449.636
Årets opskrivning	0	1.249.823	0	0	1.249.823
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-185.603	185.603	0	0
Egenkapital, ultimo	200.000	7.795.545	21.724.959	3.000.000	32.720.504

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	2	2
Løn og gager	-501.919	-439.623
Andre omkostninger til social sikring	-11.775	-6.291
	-513.694	-445.914

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bygninger	-272.946	-501.774
Tilbageførte nedskrivninger tidligere år	2.780.874	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-174.681	-223.959
	2.333.247	-725.733

3. Andre finansielle indtægter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.614	0
Renteindtægter i øvrigt	1.408.635	2.117.592
	1.462.249	2.117.592

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Valutakursregulering	-19.494	-18.271
Renteomkostninger i øvrigt	-1.247.766	-740.666
	-1.267.260	-758.937

5. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	-155.034	-404.250
Ændring af udskudt skat	-860.978	-56.919
	-1.016.012	-461.169

6. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver	2.780.874	0
Avance ved salg af lejlighed	2.382.004	1.201.748

Der er i regnskabsåret konstateret regnskabsmæssig avance ved salg af lejligheder kr. 2.382.004. Det tilsvarende beløb i 2016/17 var kr. 1.201.748. Posten indgår i andre driftsindtægter, som er indregnet i bruttoresultat. Der er endvidere i regnskabsåret sket tilbageførsel af tidligere periodes nedskrivning på ejendomme i forbindelse med efterfølgende salg i regnskabsåret 2018/19 efter, at ejendomme er sat til salg i regnskabsåret. Posten indgår i af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver.

7. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	23.964.283	997.796
Tilgang	547.281	528.030
Overført varelager ejendomme under salg	-8.331.329	0
Afgang	-4.896.140	-828.996
Kostpris ultimo	11.284.095	696.830
Opskrivninger primo	10.451.001	0
Årets opskrivning	1.602.337	0
Opskrivninger ultimo	12.053.338	0
Af- og nedskrivning primo	-9.095.276	-267.919
Årets afskrivning	-272.946	-174.681
Tilbageførte nedskrivninger	2.780.874	0
Overført varelager ejendomme under salg	1.138.047	0
Tilbageførsel ved afgang	1.853.548	290.148
Af- og nedskrivning ultimo	-3.595.753	-152.452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	19.741.680	544.378

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. 9.399.

Opskrivninger er sket på baggrund af skønnet handelsværdi af ejendomme. Der har ikke medvirket ejendomsmægler. For boligejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5% og erhvervsjendomme 6,3%.

8. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	50.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	50.000
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat	-441.512
Modregnet i tilgodehavende	391.512
Nettoopskrivninger ultimo	-50.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
J-C Falk & Partnere ApS, Nyborg	100%	-391.512	-441.512

9. 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.

10. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	13.396.381	4.140.219	9.562.162	8.879.240
Selskabsskat	0	0	0	0
Anden gæld	291.132	0	291.132	
	13.687.513	4.140.219	9.547.294	8.879.240

11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 13.396, er der givet pant med t.kr. 14.725 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2018 udgør t.kr. 20.915.

Til sikkerhed for ejerforening, t.kr. 80, er der givet pant i grunde og bygninger med t.kr. 80, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 7.213.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld t.kr. 7.401 stillet sikkerhed i værdipapirer t.kr. 26.735.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017/18
Gennemsnitligt antal ansatte	2