

SEJERSKOV EJENDOMSSELSKAB ApS

Margrethevej 16 B
5800 Nyborg

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

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

07/03/2020

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 16 B 5800 Nyborg e-mailadresse: erling@thobo-Carlsen.com CVR-nr: 19850218 Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019
Bankforbindelse	Danske Bank Albani Torv 2-3 5000 Odense C
Revisor	CTM REVISION, STATS AUTORISERET REVISIONS ANPARTSSELSKAB Hermudsvej 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 2018 - 30. september 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Nyborg, den 06/03/2020

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 2018 - 30. september 2019 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, 06/03/2020

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 positivt afkast på værdipapirer. 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 36-45%
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 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 salgspris 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 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

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. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.106.279	3.031.885
Personaleomkostninger	1	-267.352	-513.694
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-393.834	2.333.247
Andre driftsomkostninger		0	-139.267
Resultat af ordinær primær drift		2.445.093	4.712.171
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-144.897	-441.512
Andre finansielle indtægter	3	1.482.757	1.462.249
Øvrige finansielle omkostninger	4	-614.911	-1.267.260
Ordinært resultat før skat		3.168.042	4.465.648
Skat af årets resultat	5	-687.482	-1.016.012
Årets resultat		2.480.560	3.449.636
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	3.000.000
Overført resultat		2.480.560	449.636
I alt		2.480.560	3.449.636
	Note		
Særlige poster fra resultatopgørelsen	6		

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		20.001.623	19.741.680
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		424.012	544.378
Materielle anlægsaktiver i alt	7	20.425.635	20.286.058
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	8	0	0
Anlægsaktiver i alt		20.425.635	20.286.058
Fremstillede varer og handelsvarer		0	7.193.282
Varebeholdninger i alt		0	7.193.282
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.835	12.336
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		98.224	729.176
Tilgodehavende skat		210.931	210.715
Andre tilgodehavender		16.661	2.538.071
Periodeafgrænsningsposter		3.082	3.082
Tilgodehavender i alt		330.733	3.493.380
Andre værdipapirer og kapitalandele		32.265.469	33.931.534
Værdipapirer og kapitalandele i alt		32.265.469	33.931.534
Likvide beholdninger		6.129.417	449.497
Omsætningsaktiver i alt		38.725.619	45.067.693
Aktiver i alt		59.151.254	65.353.751

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.	9	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		7.933.277	7.795.545
Overført resultat		24.478.987	21.724.959
Forslag til udbytte		0	3.000.000
Egenkapital i alt		32.612.264	32.720.504
Hensættelse til udskudt skat		2.566.931	2.252.265
Hensatte forpligtelser i alt		2.566.931	2.252.265
Gæld til realkreditinstitutter		9.145.121	9.256.162
Skyldig selskabsskat		210.053	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		236.787	291.132
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10	9.591.961	9.547.294
Gæld til realkreditinstitutter		2.167.604	4.140.219
Gæld til banker		7.514.787	7.431.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser		64.597	58.371
Skyldig selskabsskat		141.000	219.598
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.358.608	7.099.210
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.133.502	1.885.051
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		14.380.098	20.833.688
Gældsforpligtelser i alt		23.972.059	30.380.982
Passiver i alt		59.151.254	65.353.751

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	7.795.545	21.724.959	3.000.000	32.720.504
Betalt udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-273.468	273.468	0	0
Årets resultat	0	0	2.480.560	0	2.480.560
Årets opskrivning	0	411.200	0	0	411.200
Egenkapital, ultimo	200.000	7.933.277	24.478.987	0	32.612.264

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Løn og gager	-257.456	-501.919
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	-9.896	-11.775
	-267.352	-513.694

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Bygninger	-273.468	-272.946
Tilbageførte nedskrivninger tidligere år	0	2.780.874
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-120.366	-174.681
	-393.834	2.333.247

3. Andre finansielle indtægter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	53.614
Renteindtægter i øvrigt	1.482.757	1.408.635
	1.482.757	1.462.249

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Valutakursreguleringer	-4.954	-19.494
Renteomkostninger i øvrigt	-609.957	-1.247.766
	-614.911	-1.267.260

5. Skat af årets resultat

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Aktuel skat	-488.796	-155.034
Ændring af udskudt skat	-198.686	-860.978
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	-687.482	-1.016.012

6. Særlige poster fra resultatopgørelsen

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver	0	2.780.874
Avance ved salg af lejlighed	2.448.230	2.382.004

Der er i regnskabsåret 2017/18 og 2018/19 konstateret regnskabsmæssig avance ved salg af lejligheder. Posterne indgår i andre driftsindtægter, som er indregnet i bruttoresultat for begge år. Der er endvidere i regnskabsåret 2017/18 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	Andre Anlæg, driftsmateriel og inventar
	kr.	kr.
Kostpris primo	11.264.220	696.830
Tilgang	26.106	0
Kostpris ultimo	11.290.326	696.830
Opskrivninger primo	12.053.338	0
Årets opskrivning	527.180	0
Opskrivninger ultimo	12.580.518	0
Af- og nedskrivning primo	-3.595.753	-152.452
Årets afskrivning	-273.68	-120.366
Af- og nedskrivning ultimo	-3.869.221	-272.818
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.001.623	424.012

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. 7.907.

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 erhvervsejendomme 6%.

8. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	50.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	50.000
Nettoopskrivninger primo	-50.000
Andel i årets resultat	-144.897
Modregnet i tilgodehavende	144.897
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%	-536.409	-144.897

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	11.312.725	2.167.604	9.145.121	8.555.924
Selskabsskat	210.053	0	210.053	0
Anden gæld	236.787	0	236.787	0
	11.759.565	2.167.604	9.591.961	8.555.924

11. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.313, er der givet pant med t.kr. 11.975 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 13.547.

Selskabet har til sikkerhed for bankgæld t.kr. 7.515 stillet sikkerhed i værdipapirer t.kr. 24.855.

Til sikkerhed for bankgæld i Artha Skovly P/S er der givet pant i kapitalandele i samme selskab. Bogført værdi udgør t.kr. 1.002.

12. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1