

## ÅRSRAPPORT 2017/18

**S.E. Invest A/S**  
c/o Christian Palsbo Duntzfelts Alle 21  
2900 Hellerup

CVR nr. 20557818

**Indsender:**

HR Revision Køge  
Quistgårdsvej 9  
4600 Køge

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 7. december 2018

**Dirigent**

Christian Nikolaj Palsbo

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 2018	12
Balance pr. 30. juni 2018	13
Noter	15

## Selskabet

S.E. Invest A/S  
c/o Christian Palsbo Duntzfelts Alle 21  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 20557818  
Stiftelsesdato: 17. august 1910  
Hjemsted: Gentofte Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

## Bestyrelse

Peter Soldbro Dubin  
Christian Nikolaj Palsbo  
Kim Christensen

## Direktion

Christian Nikolaj Palsbo

## Revision

HR Revision Køge  
Registrerede revisorer FSR  
Quistgårdsvej 9  
4600 Køge

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
7. december 2018, på selskabet adresse.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og udlejning samt investering i værdipapirer.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for S.E. Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. december 2018

**Direktion:**

Christian Nikolaj Palsbo

**Bestyrelse:**

Peter Soldbro Dubin

Christian Nikolaj Palsbo

Kim Christensen

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom og udlejning samt investering i værdipapirer.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

## **Usædvanlige forhold**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2017/2018 et underskud før skat på kr. -1.221.584.

Ledelsen anser årets resultat for meget utilfredsstillende.

## **Forventet udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i det kommende regnskabsår.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Til kapitalejerne i S.E. Invest A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S.E. Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Kommunikerer vi med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---



Køge, den 7. december 2018

**HR Revision Køge**  
CVR-nr. 28842562

Kenneth Barrett  
Registreret revisor FSR

mne16913



Årsrapporten for S.E. Invest A/S 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Disse poster består af Nettoomsætning, andre driftsindtægter og -omkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, samt andre anlæg, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

	Brugstid
Kunstgenstande	Ingen
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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 afskrivninger.

## Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Såfremt værdien overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

## Tilgodehavender

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

## Værdipapirer

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

## Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 acontoskatter.

Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skattebetaling. Henvielse til note 4.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. For indeværende år er anvendt 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	0	24.482
<b>Personaleomkostninger</b>		
1. Lønninger	-874.282	-443.195
Andre udgifter til social sikring	-3.114	-2.573
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>-877.396</b>	<b>-445.768</b>
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	1.183.672
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>1.183.672</b>
Andre driftsomkostninger	-416.512	-293.871
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-1.293.908</b>	<b>468.515</b>
<b>Finansiering</b>		
Resultat af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehav	202.421	1.741.946
Andre finansielle indtægter	756.073	451.338
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	-11.018
Øvrige finansielle omkostninger	-886.170	-570.181
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-1.221.584</b>	<b>2.080.600</b>
Skat af årets resultat	255.238	-390.994
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-966.346</b>	<b>1.689.606</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-966.346	1.689.606
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-966.346</b>	<b>1.689.606</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

Note	2017/2018	2016/2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Kunstgenstande	75.600	75.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>75.600</b>	<b>75.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>75.600</b>	<b>75.600</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Skatteaktiv	432.191	327.017
Andre tilgodehavender	22.744.165	7.250.380
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>23.176.356</b>	<b>7.577.397</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
Andre værdipapirer og kapitalandele	9.503.771	13.545.291
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>9.503.771</b>	<b>13.545.291</b>
Likvide beholdninger	7.372.762	17.247.101
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>7.372.762</b>	<b>17.247.101</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.052.889</b>	<b>38.369.789</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>40.128.489</b>	<b>38.445.389</b>

Note	2017/2018	2016/2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	3.027.850	3.994.195
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.627.850</b>	<b>4.594.195</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.796.472	27.663.432
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>27.796.472</b>	<b>27.663.432</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt	7.412.156	5.500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.549	78.432
Anden gæld	110.648	16.513
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	1.088.814	592.817
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.704.167</b>	<b>6.187.762</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>36.500.639</b>	<b>33.851.194</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>40.128.489</b>	<b>38.445.389</b>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Eventualposter

	2017/18	2016/17
<b>1. Lønninger</b>		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
	<b>Kunstgenstande</b>	
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	<u>159.324</u>	
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<u><b>159.324</b></u>	
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	<u>-83.724</u>	
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<u><b>-83.724</b></u>	
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<u><u><b>75.600</b></u></u>	
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for selskabets engagement med SEB Wealth Management, er der givet pant i værdipapirne i depot 6100-010539 og i indestående på konto 6100-8000726 og valutakonto 6100-0813949 & 6100-0814244.		
<b>4. Eventualposter</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med sambeskattede selskaber for skattebetaling. Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		