



**Sebastian Hansen Ejendomme ApS**

**Kirstinehøj 59  
2770 Kastrup**

**CVR nr. 27 51 05 74**

**Årsrapport for 2015/2016**  
**11. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 31. oktober 2016  
Dirigent

Navn: Mads Sebastian Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2015/2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/2016	13
Noter	14-15

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015/2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 8. august 2016

**Direktion:**

Mads Sebastian Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sebastian Hansen Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets drift afhænger alene af hovedanpartshaverens finansiering af driften de næste 12 måneder. Hovedanpartshaveren har bekræftet at fortsætte finansiering af driften. Hovedanpartshaveren har ligeledes afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets gæld til hovedanpartshaveren. Der henvises til note 4 i årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Albertslund, den 8. august 2016  
Bille & Buch-Andersen  
CVR nr. 18 28 20 46  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

**Anpartsselskabet:**

Sebastian Hansen Ejendomme ApS  
Kirstinehøj 59  
2770 Kastrup

CVR nr.: 27 51 05 74  
Stiftet: 26. marts 2004  
Hjemsted: Tårnby  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion:**

Mads Sebastian Hansen, Sumatravej 20, 2300 København S

**Bankforbindelse:**

Bank Nordik

**Revisor:**

Bille & Buch-Andersen  
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer  
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i 2015/2016.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling i 2015/2016.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Af særlige konkurrencemæssige årsager oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne for undladelse heraf, jf. årsregnskabslovens § 110.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Sebastian Hansen Holding ApS.

Moderselskabet Sebastian Hansen Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet 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
-----------	-------

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 afskrivninger.

#### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse for 2015/2016

	Note		2014/2015 tkr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>126.024</b>	<b>127</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-39.116</u>	<u>-39</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86.908</b>	<b>88</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-85.867</u>	<u>-68</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.041</b>	<b>20</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-7.474</u>	<u>-43</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-6.433</u></b>	<b><u>-23</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-6.433</u>	<u>-23</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>-6.433</u></b>	<b><u>-23</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

Aktiver	Note		2014/2015 tkr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>2.593.818</u>	<u>2.632</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.593.818</b></u>	<u><b>2.632</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.593.818</b></u>	<u><b>2.632</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>1.345</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>1.345</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.345</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>2.595.163</b></u>	<u><b>2.632</b></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

Passiver	Note	2014/2015	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		63.431	69
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>188.431</b>	<b>194</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	5		
Gæld til realkreditinstitutter		1.521.320	1.602
Kreditinstitutter		10.230	42
Skyldig sambeskatningsbidrag		7.474	13
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>1.539.024</b>	<b>1.657</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	156.840	149
Sambeskatningsbidrag		12.514	16
Kreditinstitutter		154.481	153
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.800	17
Gæld til tilknyttede virksomheder		56.622	385
Anden gæld		470.451	61
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>867.708</b>	<b>781</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>2.406.732</b>	<b>2.438</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.595.163</b>	<b>2.632</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2015/2016

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital 1. juli 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>69.864</b>
Overført fra resultatdisponeringen	0	-6.433
<b>Totalindkomst i alt</b>	<b>0</b>	<b>-6.433</b>
 <b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	 <b>125.000</b>	 <b>63.431</b>
 <b>Samlet egenkapital 30. juni 2016</b>		 <b>188.431</b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2011/2012	Regnskabs- året 2012/2013	Regnskabs- året 2013/2014	Regnskabs- året 2014/2015	Regnskabs- året 2015/2016
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2014/2015 <u>tkr.</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>39.116</u>	<u>39</u>
<b>Af- og nedskrivninger imm. og materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.116</u></b>	<b><u>39</u></b>
 <b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	7.474	13
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>30</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>7.474</u></b>	<b><u>43</u></b>
 <b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	<u>2.789.398</u>	<u>2.789</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>2.789.398</u></b>	<b><u>2.789</u></b>
Af-/nedskrivninger, primo	-156.464	-117
Årets afskrivninger	<u>-39.116</u>	<u>-40</u>
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-195.580</u></b>	<b><u>-157</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.593.818</u></b>	<b><u>2.632</u></b>
 <b>Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 udgør</b>	 <b><u>2.950.000</u></b>	 <b><u>2.950</u></b>

#### 4 Væsentlige regnskabsmæssige skøn, forudsætninger og usikkerheder

##### Usikkerhed om fortsat drift

##### Selskabets finansielle situation - likviditetsrisiko og kapitalberedskab

Selskabet har i årets løb oplevet en stramning i likviditeten idet aktiviteten i regnskabsåret ikke har haft det omfang som var forventet.

Selskabets drift afhænger alene af hovedanpartshaverens finansiering af driften de næste 12 måneder.

Hovedanpartshaveren har bekræftet at fortsætte finansiering af driften de næste 12 måneder.

Hovedanpartshaveren har ligeledes afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende selskabets gæld til hovedanpartshaveren.

## Noter

<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>
<b>5 gældsforpligtigelser</b>	<b>næste år</b>	<b>1 - 4</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>ultimo</b>
Gæld til realkreditinstitutter	127.440	509.760	1.011.560	1.648.760
Kreditinstitutter	29.400	10.230	0	39.630
Skyldig sambeskatningsbidrag	0	3.988	3.486	7.474
<b>Langfristede</b>				
<b>gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>156.840</b>	<b>523.978</b>	<b>1.015.046</b>	<b>1.695.864</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Sebastian Hansen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.460 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør i alt 2.594 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med BankNordik, har selskabet stillet følgende sikkerhed:

Ejerpantebrev kr. 700.000 i ejendommen beliggende Kirstinehøj 59, 2770 Kastrup