



Sebastian Hansen Ejendomme ApS

**Kirstinehøj 59
2770 Kastrup**

CVR nr. 27 51 05 74

**Årsrapport for 2020/2021
16. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24. november 2021
Dirigent

Navn: Mads Sebastian Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. juli 2020 til 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2020/2021	9
Balance pr. 30. juni 2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2020/2021	12
Noter	13-14

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2020/2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 17. november 2021

Direktion:

Mads Sebastian Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Sebastian Hansen Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 IESBA's etiske 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 årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Albertslund, den 17. november 2021

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

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

Bankforbindelse:

Spar Nord Bank

Revisor:

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 39, og et overskud på tkr. 39 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer et positivt resultat i indeværende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter primært lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægten indregnes ekskl. moms.

Øvrig nettoomsætning omfatter udført arbejde og 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 salg og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Ejendommens driftsudgifter omfatter udgifter til drift og vedligeholdelse.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af 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.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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

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.

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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	75 år	20%

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 henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og de øvrige dattervirksomheder 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2020/2021

	Note		2019/2020 tkr.
Bruttofortjeneste		103.380	183
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-26.077</u>	<u>-26</u>
Driftsresultat		77.303	157
Andre finansielle omkostninger		<u>-38.257</u>	<u>-32</u>
Resultat før skat		39.046	125
Skat af årets resultat	2	<u>0</u>	<u>-9</u>
Årets resultat		<u>39.046</u>	<u>116</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>39.046</u>	<u>116</u>
I alt disponering		<u>39.046</u>	<u>116</u>
Personaleomkostninger	3		

Balance pr. 30. juni 2021

Aktiver	Note		2019/2020 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>2.463.433</u>	<u>2.489</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.463.433</u>	<u>2.489</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.463.433</u>	<u>2.489</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>55</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>55</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>55</u>
Aktiver i alt		<u>2.463.433</u>	<u>2.544</u>

Balance pr. 30. juni 2021

Passiver	Note	2019/2020	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		93.490	54
Egenkapital i alt		218.490	179
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	5		
Realkreditinstitutter		812.695	943
Sambeskatningsbidrag		0	9
Anden gæld		1.000.000	1.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.812.695	1.952
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	131.242	132
Sambeskatningsbidrag		8.467	0
Kreditinstitutter		8.737	27
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		45.178	53
Anden gæld		220.624	181
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		432.248	413
Gældsforpligtigelser i alt		2.244.943	2.365
Passiver i alt		2.463.433	2.544
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2020/2021

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	125.000	54.444
Årets resultat	0	39.046
	0	39.046
Egenkapital, ultimo	125.000	93.490
Egenkapital, ultimo		218.490

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2016/2017	Regnskabs- året 2017/2018	Regnskabs- året 2018/2019	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021
Selskabskapital, primo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2019/2020		
		tkr.		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle				
1 anlægsaktiver				
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	26.077	26		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	26.077	26		
2 Skat af årets resultat				
Aktuelt sambeskatningsbidrag	0	9		
Skat af årets resultat i alt	0	9		
3 Personaleomkostninger				
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1		
4 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo	2.789.397	2.789		
Anskaffelsessum, ultimo	2.789.397	2.789		
Af-/nedskrivninger, primo	-299.887	-274		
Årets afskrivninger	-26.077	-26		
Af-/nedskrivninger, ultimo	-325.964	-300		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.463.433	2.489		
 Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	 2.950.000	 2.950		
Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
5 gældsforpligtigelser	næste år	2 - 5	efter 5 år	ultimo
Realkreditinstitutter	131.242	524.968	287.727	943.937
Anden gæld	0	0	1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	131.242	524.968	1.287.727	1.943.937

Noter

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 944 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør i alt 2.463 t.kr.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Spar Nord Bank, har selskabet stillet følgende sikkerhed:
Ejerpantebrev kr. 700.000 i ejendommen beliggende Kirstinehøj 59, 2770 Kastrup.