



Sebastian Hansen Ejendomme ApS

**Kirstinehøj 59
2770 Kastrup**

CVR nr. 27 51 05 74

**Årsrapport for 2019/2020
15. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30. november 2020
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 2019 til 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2019/2020	9
Balance pr. 30. juni 2020	10
Egenkapitalopgørelse for 2019/2020	12
Noter	13-14

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Sebastian Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019/2020.

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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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 26. november 2020

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 2019 til 30. juni 2020, 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 FSR - danske revisors 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 26. november 2020
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:

Bank Nordik

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 og måling af regnskabsposter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 125, og et overskud på tkr. 116 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 2019/2020 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/tab

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttoresultatet.

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 salget 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 administrationsselskab 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 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 salgsmkostninger 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 administrationsselskabet 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 2019/2020

	Note		2018/2019 tkr.
Bruttofortjeneste		183.364	106
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-26.077</u>	<u>-26</u>
Driftsresultat		157.287	80
Andre finansielle omkostninger		<u>-32.334</u>	<u>-41</u>
Resultat før skat		124.953	39
Skat af årets resultat	2	<u>-8.467</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>116.486</u>	<u>39</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>116.486</u>	<u>39</u>
I alt disponering		<u>116.486</u>	<u>39</u>
Personaleomkostninger	3		

Balance pr. 30. juni 2020

Aktiver	Note		2018/2019 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	4	<u>2.489.510</u>	<u>2.515</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.489.510</u>	<u>2.515</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.489.510</u>	<u>2.515</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>55.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>55.000</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>13</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>55.000</u>	<u>13</u>
Aktiver i alt		<u>2.544.510</u>	<u>2.528</u>

Balance pr. 30. juni 2020

Passiver	Note	2018/2019	
		tkr.	
Egenkapital			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		54.443	-62
Egenkapital i alt		179.443	63
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	5		
Realkreditinstitutter		942.719	1.076
Sambeskatningsbidrag		8.467	0
Anden gæld		1.000.000	1.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		1.951.186	2.076
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	5	132.460	132
Kreditinstitutter		26.490	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.900	16
Gæld til tilknyttede virksomheder		52.553	59
Anden gæld		181.478	182
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		413.881	389
Gældsforpligtigelser i alt		2.365.067	2.465
Passiver i alt		2.544.510	2.528
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019/2020

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
	<u>125.000</u>	<u>-62.043</u>
Egenkapital primo		
Årets resultat	<u>0</u>	<u>116.486</u>
	0	116.486
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>54.443</u>
Egenkapital, ultimo		<u><u>179.443</u></u>

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året <u>2015/2016</u>	Regnskabs- året <u>2016/2017</u>	Regnskabs- året <u>2017/2018</u>	Regnskabs- året <u>2018/2019</u>	Regnskabs- året <u>2019/2020</u>
Selskabskapital, primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

			2018/2019	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		8.467	0	
Skat af årets resultat i alt		8.467	0	
3 Personaleomkostninger				
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede		1	1	
4 Grunde og bygninger				
Anskaffelsessum, primo		2.789.398	2.789	
Anskaffelsessum, ultimo		2.789.398	2.789	
Af-/nedskrivninger, primo		-273.811	-248	
Årets afskrivninger		-26.077	-26	
Af-/nedskrivninger, ultimo		-299.888	-274	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.489.510	2.515	
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør		2.950.000	2.950	
5 Langfristede gældsforpligtigelser				
	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
	næste år	2 - 5	efter 5 år	ultimo
Realkreditinstitutter	132.460	526.400	416.319	1.075.179
Sambeskatningsbidrag	0	8.467	0	8.467
Anden gæld	0	0	1.000.000	1.000.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	132.460	534.867	1.416.319	2.083.646

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.075 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør i alt 2.490 tkr.

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

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