

Seden Ejendomsinvest ApS

c/o Maare Advokatanpartsselskab, 5000 Odense C

Slotsgade 21 A

CVR-nr. 28 51 29 61

**Årsrapport for perioden
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 23/10 2017



Torben Brandt Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Seden Ejendomsinvest 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. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. oktober 2017

Direktion



Torben Brandt Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Seden Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Seden Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 19. oktober 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Jan Nielsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Seden Ejendomsinvest ApS c/o Maare Advokatanpartsselskab Slotsgade 21 A 5000 Odense C
	CVR-nr.: 28 51 29 61 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Stiftet: Hjemsted: Odense
Direktion	Torben Brandt Rasmussen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 92.034, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 1.851.019.

Selskabets tidligere lejer er gået konkurs og er fraflyttet lejemålet i årets løb. Selskabet har sat ejendommen til salg hos ejendomsmægler. Hvis ikke ejendomsmægleren får solgt ejendommen indenfor den aftalte kommissionsperiode, sættes ejendommen til udlejning.

Idet der er stor usikkerhed om, der vil ske et salg eller en udlejning af ejendommen, har selskabets ledelse valgt at lade ejendommen stå til uændret dagsværdi i regnskabet.

Selskabets ledelse har indgået en finansieringsaftale med den væsentligste kreditor, og årsrapporten er derfor udarbejdet under forudsætning af fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		509.611	726
Andre driftsomkostninger		0	-8
Resultat før finansielle poster		509.611	718
Finansielle omkostninger		-284.577	-300
Resultat før skat		225.034	418
Skat af årets resultat	1	-133.000	-141
Årets resultat		92.034	277
Overført resultat		92.034	277
		92.034	277

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	9.310.000	9.310
Materielle anlægsaktiver		9.310.000	9.310
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	0	0
Anlægsaktiver i alt		9.310.000	9.310
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	79
Andre tilgodehavender		23.407	0
Selskabsskat		117.248	0
Tilgodehavender		140.655	79
Likvide beholdninger		0	59
Omsætningsaktiver i alt		140.655	138
Aktiver i alt		9.450.655	9.448

Balance 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		1.351.019	1.259
Egenkapital		1.851.019	1.759
Hensættelse til udskudt skat		1.167.000	1.034
Hensatte forpligtelser i alt		1.167.000	1.034
Pengeinstitutter		3.679.905	3.169
Anden gæld		79.380	268
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.759.285	3.437
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	187.949	613
Banker		592	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	378
Selskabsskat		0	47
Anden gæld		2.484.810	2.180
Kortfristede gældsforpligtelser		2.673.351	3.218
Gældsforpligtelser i alt		6.432.636	6.655
Passiver i alt		9.450.655	9.448
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	5		
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	1.258.985	1.758.985
Årets resultat	0	92.034	92.034
Egenkapital 30. juni	500.000	1.351.019	1.851.019

Noter til årsrapporten

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	30
Årets udskudte skat	104.000	108
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-127
Regulering af udskudt skat tidligere år	29.000	130
	<u>133.000</u>	<u>141</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. juli	<u>7.592.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>7.592.000</u>
Værdireguleringer 1. juli	<u>1.718.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.718.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.310.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets tidligere lejer er gået konkurs og er fraflyttet lejemålet i årets løb. Selskabet har sat ejendommen til salg hos ejendomsmægler. Hvis ikke ejendomsmægleren får solgt ejendommen indenfor den aftalte komisionsperiode, sættes ejendommen til udlejning.

Idet der er stor usikkerhed om, der vil ske et salg eller en udlejning af ejendommen, har selskabets ledelse valgt at lade ejendommen stå til uændret dagsværdi i regnskabet.

Noter til årsrapporten

3 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. juli	318.117
Kostpris 30. juni	<u>318.117</u>
Nedskrivninger 1. juli	<u>318.117</u>
Nedskrivninger 30. juni	<u>318.117</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>0</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pengeinstitutter	3.694	3.679.905	0	3.679.905
Anden gæld	356	267.329	187.949	0
	<u>4.050</u>	<u>3.947.234</u>	<u>187.949</u>	<u>3.679.905</u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Der er på statustidspunktet usikkerhed om driften af investeringsejendommen. Der er ligeledes usikkerhed om værdiansættelsen af investeringsejendommen. Selskabets ledelse har indgået en aftale med den største kreditor, hvorfor selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten efter reglerne for fortsat drift.

6 Eventualposter m.v.

Ingen.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 3.680, er der udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger på nom. 8.717, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 9.310..

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr 4.300 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld, på t.kr. 1.430.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for 2016/17 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. Herudover 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.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Nettoomsætningen er indtægter ved udlejning af ejendomme indregnet i resultatopgørelse i den periode de vedrører.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tomgangsudgifter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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, så forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.