

## **Seden Ejendomsinvest ApS**

c/o Maare Advokatanpartsselskab, 5000 Odense C

Slotsgade 21 A

**CVR-nr. 28 51 29 61**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2017 til 30. juni 2018**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 29/11 2018



Torben Brandt Rasmussen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 29. november 2018

**Direktion**



Torben Brandt Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Seden Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29. november 2018

### **Baker Tilly Denmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 25 76 91



Jan Nielsen

registreret revisor

MNE-nr. mne958

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Seden Ejendomsinvest ApS c/o Maare Advokatanpartsselskab Slotsgade 21 A 5000 Odense C CVR-nr.: 28 51 29 61 Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2017/18 udviser et underskud på kr. 1.733.732, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 117.286.

Selskabets ejendom har stået tom en stor del af regnskabsåret, men ultimo året har selskabet indgået aftaler med ny lejer, hvorfor der er positive forventninger til selskabets fremtidige drift. Det er dog fortsat ledelsens ønske, at ejendommen afhændes. Som følge heraf er der i året fortaget nedskrivning af ejendommen svarende til forventet realistisk salgsværdi.

Som følge af nedskrivning af ejendom har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelser i selskabslovens § 119.

Der henvises til årsregnskabet note 1.

### 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	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>358.528</b>	<b>511</b>
Personaleomkostninger	2	-38.450	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>320.078</b>	<b>511</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-2.310.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.989.922</b>	<b>511</b>
Nedskrivning af finansielle aktiver		-23.623	0
Finansielle indtægter		1.978	0
Finansielle omkostninger		-118.165	-286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.129.732</b>	<b>225</b>
Skat af årets resultat	3	396.000	-133
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.733.732</b>	<b>92</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.733.732	92
		<b>-1.733.732</b>	<b>92</b>

## Balance 30. juni

	Note	2017/18 kr.	2016/17 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	7.000.000	9.310
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>7.000.000</b>	<b>9.310</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>7.000.000</b>	<b>9.310</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.000	0
Andre tilgodehavender		0	23
Selskabsskat		9.000	117
<b>Tilgodehavender</b>		<b>84.000</b>	<b>140</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.068</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>86.068</b>	<b>140</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.086.068</b>	<b>9.450</b>



## Balance 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		-382.714	1.351
<b>Egenkapital</b>		<b>117.286</b>	<b>1.851</b>
Hensættelse til udskudt skat		771.000	1.167
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>771.000</b>	<b>1.167</b>
Pengeinstitutter		3.473.500	3.680
Anden gæld		1.430.000	79
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>4.903.500</b>	<b>3.759</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	180.000	188
Banker		0	1
Forudbetalinger fra kunder		30.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.492	164
Anden gæld		1.055.790	2.320
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.294.282</b>	<b>2.673</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.197.782</b>	<b>6.432</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.086.068</b>	<b>9.450</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	1.351.018	1.851.018
Årets resultat	0	-1.733.732	-1.733.732
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>-382.714</b>	<b>117.286</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Som følge af årets nedskrivning af ejendom målt til dagsværdi, har selskabet tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Dermed er selskabet omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Selskabets ledelse og ejerkreds arbejder i perioden efter statusdagens udløb på at tilføre selskabet aktivitet, der på sigt kan retablere selskabskapitalen.

Da ejendommen er udlejet, har selskabets ledelsen forventninger om en forbedret drift af selskabet for fremtidige regnskabsår. Selskabets ledelse har endvidere indgået aftale med de største kreditorer, hvorfor selskabets ledelse har valgt at aflægge årsrapporten efter reglerne for fortsat drift.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	<u>38.450</u>	<u>0</u>
	<b><u>38.450</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-396.000	104
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>29</u>
	<b><u>-396.000</u></b>	<b><u>133</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli	7.592.000
Kostpris 30. juni	7.592.000
Værdireguleringer 1. juli	1.718.000
Årets værdireguleringer	-2.310.000
Værdireguleringer 30. juni	-592.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>7.000.000</b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom har stået tom i en stor del af regnskabsåret grundet tidligere lejers konkurs. Ultimo året er det dog lykkedes at udleje ejendommen på ny, omend til en lavere leje end tidligere. Selskabet har i en periode inden ny udlejning haft ejendommen udbudt til salg. Det er fortsat ledelsens ønske, at ejendommen afhændes. Som følge heraf har ledelsen valgt at nedskrive ejendommens værdi til en forventet mulig salgssum svarende til t.kr. 7.000.

## Noter til årsrapporten

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- piner og kapital- andele
	kr.
Kostpris 1. juli	318.117
Tilgang i årets løb	23.623
Kostpris 30. juni	<u>341.740</u>
Nedskrivninger 1. juli	318.117
Årets nedskrivninger	23.623
Nedskrivninger 30. juni	<u>341.740</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Pengeinstitutter	3.867.854	3.653.500	180.000	2.753.500
Anden gæld	0	1.430.000	0	0
	<u><b>3.867.854</b></u>	<u><b>5.083.500</b></u>	<u><b>180.000</b></u>	<u><b>2.753.500</b></u>

### 7 Eventualposter mv.

Ingen.

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 3.654 samt gæld til øvrige kreditorer, t.kr. 1.260, er der udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger på nom. 8.717, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2018 udgør t.kr. 7.000.

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. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendommens drift 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommens drift

Ejendommens drift indeholder omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendom.

### 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

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.