

Seden Ejendomsinvest ApS

Slotsgade 21 A, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 51 29 61

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. november 2019

Torben Brandt Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 3. oktober 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 3. oktober 2019

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Jan Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne958

Selskabsoplysninger

Selskabet Seden Ejendomsinvest ApS
Slotsgade 21 A
5000 Odense C
CVR-nr.: 28 51 29 61
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
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 2018/19 udviser et overskud på kr. 97.479, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 214.765.

Selskabet har 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 øget aktivitet, der på sigt kan retablere selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt efter de principper, der er gældende ved fortsat drift. For at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår, er det en forudsætning, at selskabets pengeinstitut stadig vil stille finansiering til rådighed samt at lejeindtægterne i selskabet forøges.

Selskabets ledelse er i forhandling med selskabets pengeinstitut omkring fortsat finansiering samt afdragsfrihed.

Selskabets ledelse har endvidere igangværende forhandlinger om øget udlejning af ejendommen, og har derfor forventninger om en forbedret drift af selskabet for fremtidige regnskabsår.

På ejendommen opbevares der kemikalier, der er efterladt af en tidligere lejer. Der er igangværende dialog med kommunen omkring, hvem der skal forestå bortskaffelsen og hvornår.

Der henvises endvidere til note 1.

Ledelsesberetning

Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendom optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Aktiviteten på ejendomsmarkedet de seneste år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er svær.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommen i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er ledelsens vurdering af handelsværdien ved fuld udlejning anvendt.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Der henvises endvidere til note 9.

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	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Bruttofortjeneste		336.461	358
Personaleomkostninger	2	-16.318	-38
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		320.143	320
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.310
Resultat før finansielle poster		320.143	-1.990
Nedskrivning af finansielle aktiver		0	-24
Finansielle indtægter	3	0	2
Finansielle omkostninger	4	-109.664	-118
Resultat før skat		210.479	-2.130
Skat af årets resultat	5	-113.000	396
Årets resultat		97.479	-1.734
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		97.479	-1.734
		97.479	-1.734

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	6	7.000.000	7.000
Materielle anlægsaktiver		7.000.000	7.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	7	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	0
Anlægsaktiver i alt		7.000.000	7.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.262	75
Andre tilgodehavender		16.705	0
Selskabsskat		27.000	9
Tilgodehavender		85.967	84
Likvide beholdninger		2.506	2
Omsætningsaktiver i alt		88.473	86
Aktiver i alt		7.088.473	7.086

Balance 30. juni

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		-285.235	-383
Egenkapital		214.765	117
Hensættelse til udskudt skat		884.000	771
Hensatte forpligtelser i alt		884.000	771
Pengeinstitutter		3.601.211	3.474
Anden gæld		1.430.000	1.430
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.031.211	4.904
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	180
Modtagne forudbetalinger		44.146	30
Leverandører af varer og tjenesteydelser		52.471	28
Anden gæld		861.880	1.056
Kortfristede gældsforpligtelser		958.497	1.294
Gældsforpligtelser i alt		5.989.708	6.198
Passiver i alt		7.088.473	7.086
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	-382.714	117.286
Årets resultat	0	97.479	97.479
Egenkapital 30. juni	500.000	-285.235	214.765

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Dermed er selskabet omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab. Selskabets ledelse og ejerkreds har i perioden efter statusdagens udløb arbejdet på at tilføre selskabet øget aktivitet, der på sigt kan retablere selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt efter de principper, der er gældende ved fortsat drift. For at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår, er det en forudsætning, at selskabets pengeinstitut stadig vil stille finansiering til rådighed samt at lejeindtægter i selskabet forøges.

Selskabets ledelse er i forhandling med selskabets pengeinstitut omkring fortsat finansiering samt afdragsfrihed.

Selskabets ledelse har endvidere igangværende forhandlinger om øget udlejning af ejendommen, og har derfor forventninger om en forbedret drift af selskabet for fremtidige regnskabsår.

2 Personaleomkostninger

Lønninger

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
	16.318	38
	16.318	38

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

	1	1
--	---	---

3 Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	0	2
	0	2

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	109.664	118
	109.664	118
5 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	113.000	-396
	113.000	-396
6 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli		7.592.000
Kostpris 30. juni		7.592.000
Værdireguleringer 1. juli		-592.000
Værdireguleringer 30. juni		-592.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		7.000.000

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 ledelsen 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

7 Finansielle anlægsaktiver

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

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli <u>kr.</u>	Gæld 30. juni <u>kr.</u>	Afdrag næste år <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Pengeinstitutter	3.653.500	3.601.211	0	2.160.000
Anden gæld	1.430.000	1.430.000	0	0
	<u><u>5.083.500</u></u>	<u><u>5.031.211</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>2.160.000</u></u>

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendom optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Aktiviteten på ejendomsmarkedet de seneste år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er svær.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommen i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er ledelsens vurdering af handelsværdien ved fuld udlejning anvendt.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene.

Noter

10 Eventualposter mv.

Ingen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 3.601 samt gæld til øvrige kreditorer, t.kr. 1.035, er der udstedt ejerpantebrev i grunde og bygninger på nom. 8.717, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 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 2018/19 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 mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Torben Brandt Rasmussen

Direktion

På vegne af: Seden Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-397021319790

IP: 85.83.xxx.xxx

2019-11-21 15:09:44Z

NEM ID 

Jan Nielsen

Revisor

På vegne af: Baker Tilly

Serienummer: CVR:35257691-RID:87511241

IP: 93.90.xxx.xxx

2019-11-24 16:06:56Z

NEM ID 

Torben Brandt Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Seden Ejendomsinvest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-397021319790

IP: 85.83.xxx.xxx

2019-11-24 20:04:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EIPSM-U5V4U-7UE80-7V0E7-67XJ8-CE1VU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>