

Seden Ejendomsinvest ApS

c/o Maare Advokatanpartsselskab, 5000 Odense C

Slotsgade 21 A

CVR-nr. 28 51 29 61

**Årsrapport for perioden
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/12 2016



Torben Brandt Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. december 2016

Direktion



Torben Brandt Rasmussen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Seden Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Seden Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets lejer har efter statusdagen den 12. december 2016 indgivet konkursbegræring. Der er usikkerhed om selskabets fremtidige lejeindtægter, og dermed muligheden for at servicere gældsforpligtelser m.v. Som følge heraf er der usikkerhed om fortsat drift. Årsregnskabet bør efter vores opfattelse aflægges efter realisationsprincippet, hvilket ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af den manglende oplysning, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 16. december 2016

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
Revision	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 2015/16 udviser et overskud på kr. 277.168, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 1.758.985.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Lejeren i selskabets ejendom har 12. december 2016 indgivet konkursbegræring. Der er usikkerhed om selskabets fremtidige lejeindtægter, og dermed muligheden for at servicere gældsforpligtelser m.v. Som følge heraf er der usikkerhed om fortsat drift.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		725.122	1.282.133
Andre driftsomkostninger		-7.835	-400.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		717.287	882.133
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-3.049.000
Resultat før finansielle poster		717.287	-2.166.867
Finansielle indtægter		0	5.957
Finansielle omkostninger		-299.176	-351.022
Resultat før skat		418.111	-2.511.932
Skat af årets resultat	1	-140.943	480.202
Årets resultat		277.168	-2.031.730
Overført resultat		277.168	-2.031.730
		277.168	-2.031.730

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		9.310.000	9.310.000
Materielle anlægsaktiver		9.310.000	9.310.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	0	0
Anlægsaktiver i alt		9.310.000	9.310.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		78.750	112.616
Tilgodehavender		78.750	112.616
Likvide beholdninger		58.730	5.155
Omsætningsaktiver i alt		137.480	117.771
Aktiver i alt		9.447.480	9.427.771

Balance 30. juni

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.258.985	981.816
Egenkapital	4	1.758.985	1.481.816
Hensættelse til udskudt skat		1.034.000	796.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.034.000	796.000
Pengeinstitutter		3.168.750	3.693.750
Anden gæld		267.329	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.436.079	3.693.750
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	613.470	525.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		377.905	403.105
Selskabsskat		46.554	141.645
Anden gæld		2.180.487	2.386.455
Kortfristede gældsforpligtelser		3.218.416	3.456.205
Gældsforpligtelser i alt		6.654.495	7.149.955
Passiver i alt		9.447.480	9.427.771
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	29.788	141.517
Årets udskudte skat	108.000	-621.719
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-126.845	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	130.000	0
	<u>140.943</u>	<u>-480.202</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 ejendom er værdiansat til dagsværdien ud fra den på statustidpunktet gældende lejekontrakt. Dagsværdien er beregnet ud fra en diskonteringsfaktor på 10 ved kapitalisering af den forventede nettoleje.

Lejeren i selskabets ejendom har 12. december 2016 indgivet konkursbegæring. Der er usikkerhed om selskabets fremtidige lejeindtægter, og dermed muligheden for at servicere gældsforpligtelser m.v. Som følge heraf er der usikkerhed om fortsat drift.

Noter til årsrapporten

3 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	kr.
Kostpris 1. juli	0
Tilgang i årets løb	318.117
Kostpris 30. juni	318.117
Nedskrivninger 1. juli	0
Årets nedskrivninger	318.117
Nedskrivninger 30. juni	318.117
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	0

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2014 overtaget 9,41% af K/S NC Danske Ejendomme 1.

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	981.817	1.481.817
Årets resultat	0	277.168	277.168
Egenkapital 30. juni	500.000	1.258.985	1.758.985

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pengeinstitutter	4.218.750	3.693.750	525.000	1.743.750
Anden gæld	0	355.799	88.470	0
	4.218.750	4.049.549	613.470	1.743.750

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Lejeren i selskabets ejendom har 12. december 2016 indgivet konkursbegæring. Der er usikkerhed om selskabets fremtidige lejeindtægter, og dermed muligheden for at servicere gældsforpligtelser m.v. Som følge heraf er der usikkerhed om fortsat drift.

7 Eventualposter m.v.

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 3.694, er der udstedt ejerpantbrev i grunde og bygninger på nom. t.kr.8.717, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 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 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder nedskrivning om omkostninger ved overtagelse af andre kapitalandele

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinster ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervstidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- og nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fast diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen

Der er ved beregning af dagsværdien aktuelt anvendt en diskonteringsfaktor på 10 ved kapitalisering af den nuværende nettoleje.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil tidspunktet, hvor aktivet er klar til brug:

Fortjeneste eller tab ved afhængelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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

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.

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 provenu et 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.