

Seden Ejendomsinvest ApS

Slotsgade 21 A, 5000 Odense C

CVR-nr. 28 51 29 61

Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. november 2020

Torben Brandt Rasmussen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

12

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

5

Balance 30. juni

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 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 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 3. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020 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 2019/20 udviser et underskud på kr. 2.276.402, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.061.637.

Årets resultat er negativt påvirket af salg af investeringsejendom.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Dermed er selskabet omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Selskabet er ved regnskabsafslutning uden aktivitet. Ledelsen arbejder på at tilføre selskabet ny aktivitet, som 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 ejer fortsat vil stille finansiering til rådighed.

Der henvises endvidere til 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	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
Bruttotab		-255.705	336
Personaleomkostninger	2	0	-16
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-255.705	320
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-2.510.000	0
Resultat før finansielle poster		-2.765.705	320
Finansielle omkostninger	3	-71.697	-110
Resultat før skat		-2.837.402	210
Skat af årets resultat	4	561.000	-113
Årets resultat		-2.276.402	97
Resultatdisponering			
Overført resultat		-2.276.402	97
		-2.276.402	97

Balance 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		0	7.000
Materielle anlægsaktiver		0	7.000
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	0	0
Anlægsaktiver i alt		0	7.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	42
Andre tilgodehavender		99.561	17
Selskabsskat		11.000	27
Tilgodehavender		110.561	86
Likvide beholdninger		7.869	3
Omsætningsaktiver i alt		118.430	89
Aktiver i alt		118.430	7.089

Balance 30. juni

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		-2.561.637	-286
Egenkapital		-2.061.637	214
Hensættelse til udskudt skat		323.000	884
Hensatte forpligtelser i alt		323.000	884
Pengeinstitutter		0	3.601
Anden gæld		1.360.000	1.430
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.360.000	5.031
Modtagne forudbetalinger		0	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.206	52
Anden gæld		477.861	864
Kortfristede gældsforpligtelser		497.067	960
Gældsforpligtelser i alt		1.857.067	5.991
Passiver i alt		118.430	7.089
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	-285.235	214.765
Årets resultat	0	-2.276.402	-2.276.402
Egenkapital 30. juni	500.000	-2.561.637	-2.061.637

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.

Selskabet er ved regnskabsafslutning uden aktivitet. Ledelsen arbejder på at tilføre selskabet ny aktivitet, som 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 ejer fortsat vil stille finansiering til rådighed.

	2019/20 kr.	2018/19 t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	16
	0	16
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	71.697	110
	71.697	110
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-561.000	113
	-561.000	113

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. juli	7.592.000
Afgang i årets løb	<u>-7.592.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	-592.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>592.000</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u><u>0</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendom er solgt i regnskabsåret.

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele kr.
Kostpris 1. juli	<u>318.117</u>
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>

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli kr.	Gæld 30. juni kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Pengeinstitutter	3.601.211	0	0	0
Anden gæld	1.430.000	1.360.000	0	0
	5.031.211	1.360.000	0	0

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for 2019/20 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

Investeringsjendomme 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 acontoskatte.

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.

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.