



## Sejershaven 14-26 ApS

Sinding Hedevej 117 B  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 29689962

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
04.06.2020

---

**Klaus Nybo Vestrup**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sejershaven 14-26 ApS

Sinding Hedevej 117 B

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29689962

Stiftelsesdato: 14.07.2006

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Klaus Nybo Vestrup

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Sejershaven 14-26 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 04.06.2020

**Direktion**

**Klaus Nybo Vestrup**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Sejershaven 14-26 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sejershaven 14-26 ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 04.06.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med byggeudvikling og salg samt enhver aktivitet, der efter direktionens skøn står i forbindelse hermed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet har negativ egenkapital. Ledelsen forventer igennem fremtidig drift at kunne reetablere egenkapitalen. Selskabets moderselskab har derforuden afgivet en ubetinget støtteerklæring til sikring af tilstrækkelig likviditet for det kommende regnskabsår.

Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 1%-point vil medføre en negativ/positiv ændring værdiregulering på henholdsvis ca. (2.164) t.kr. og ca. 2.957 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>543.109</b>	<b>(9.708)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(131.623)	0
Af- og nedskrivninger	1	0	(9.263)
<b>Driftsresultat</b>		<b>411.486</b>	<b>(18.971)</b>
Andre finansielle indtægter	2	10.497	0
Andre finansielle omkostninger	3	(305.429)	(139.825)
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.554</b>	<b>(158.796)</b>
Skat af årets resultat	4	(56.700)	34.611
<b>Årets resultat</b>		<b>59.854</b>	<b>(124.185)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		59.854	(124.185)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>59.854</b>	<b>(124.185)</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		0	9.734.179
Investeringsjendomme		11.888.628	0
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>11.888.628</b>	<b>9.734.179</b>
Udskudt skat		0	40.200
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>0</b>	<b>40.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.888.628</b>	<b>9.774.379</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		319.194	132.329
Andre tilgodehavender		27.411	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>346.605</b>	<b>132.330</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.507</b>	<b>3.452</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>428.112</b>	<b>135.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.316.740</b>	<b>9.910.161</b>



**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		(264.354)	(324.208)
<b>Egenkapital</b>		<b>(139.354)</b>	<b>(199.208)</b>
Udskudt skat		16.500	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>16.500</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.742.940	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.742.940</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	51.000	0
Bankgæld		0	5.848.110
Deposita		182.200	110.800
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.375	21.875
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.387.993	4.100.298
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		48.286	28.286
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.696.654</b>	<b>10.109.369</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.439.594</b>	<b>10.109.369</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.316.740</b>	<b>9.910.161</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(324.208)	(199.208)
Årets resultat	0	59.854	59.854
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(264.354)</b>	<b>(139.354)</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	0	9.263
	<b>0</b>	<b>9.263</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.497	0
	<b>10.497</b>	<b>0</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	153.375	47.383
Renteomkostninger i øvrigt	126.449	65.927
Øvrige finansielle omkostninger	25.605	26.515
	<b>305.429</b>	<b>139.825</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	56.700	(34.611)
	<b>56.700</b>	<b>(34.611)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	9.743.442	0
Overførsler	(12.029.514)	12.020.251
Tilgange	2.286.072	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>12.020.251</b>
Af- og nedskrivninger primo	(9.263)	0
Overførsler	9.263	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets dagsværdireguleringer	0	(131.623)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(131.623)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>11.888.628</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen. Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af beboelsesejendomme.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,85% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet på 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med (2.164) t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 1%-point vil forøge værdien med 2.957 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	51.000	5.742.940	5.700.000
	<b>51.000</b>	<b>5.742.940</b>	<b>5.700.000</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med T Wils Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er der afgivet ejerpantebrev samt realkreditpantebreve nom. 1.500 t.kr. samt 5.988 t.kr. og med pant i fast ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør 11.888 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

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

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år, 70% scrapværdi
-----------	--------------------------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomheds-sammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.