

Revidata

Kenny Mencke · Michel Mandrup · Minna Jensen · Anne Haarløv
Registrerede revisorer

Erhvervsstyrelsen

SEA Schirmer Holding ApS

Birkebakken 8
2840 Holte

Årsrapport 1/10 2016 - 30/9 2017

11. regnskabsår

CVR-nr : 30 08 77 04

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 2. februar 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jens Schirmer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/10 2016 - 30/9 2017	11
Balance pr. 30. september 2017	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Navn: SEA Schirmer Holding ApS
Birkebakken 8
2840 Holte

CVR-nr.: 30 08 77 04
Regnskabsår: 1/10 2016 - 30/9 2017

Direktion

Jens Schirmer

Revisor

Revidata registrerede revisorer A/S
Bagsværdvej 92
2800 Kgs. Lyngby

**Erklæringsgivende
revisor:** Michel Mandrup

Datterselskaber

Jens Schirmer A/S, Kgs. Lyngby

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2016 - 30/9 2017, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning samt årsregnskabet, indeholdende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsregnskabet giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Ledelsesberetningen giver efter vor opfattelse en retvisende redegørelse.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 2. februar 2018

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

I direktionen

Jens Schirmer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i SEA Schirmer Holding ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SEA Schirmer Holding ApS for regnskabsåret 1/10 2016 - 30/9 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 regnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af regnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2016 - 30/9 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noten "Usikkerhed ved indregning og måling" i regnskabet, som beskriver at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er behæftet med usikkerhed. Vi er enige i ledelsens beskrivelse af de nævnte forhold.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Kgs. Lyngby den 2. februar 2018
Underskrevet elektronisk, se bagerste side
Revidata registrerede revisorer A/S, CVR nr. 37029815

Michel Mandrup
Registreret revisor
mne33770

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje aktier i selskaber samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1

Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Prioritetsgæld var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette er nu indregnet under "Gæld til kreditinstitutter".

Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under tilgodehavender eller under gæld. Dette indregnes nu under "Andre tilgodehavender" eller "Anden gæld". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet og kortfristet gæld. Der er sket tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er indregnet i egenkapitalen primo (ingen nettoeffekt), og sammenligningstillene er tilpasset.

Beskrivelse af anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstillene.

Størrelsesgrænser

Der blev i forbindelse med udarbejdelsen af årsrapporten for 2015/2016 valgt at førtidsimplementere dette forhold systematisk og konsekvent.

Ekstraordinært udbytte

Regnskabspraksis er ændret, således at ekstraordinært udbytte i år og fremover vises i resultatdisponeringen. Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb, vises i tilknytning til resultatdisponeringen. Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Der er ikke vist sammenligning for resultatdisponeringen, og ændringen har således ikke har nogen beløbsmæssige betydning for egenkapitalen eller resultatet.

Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har betydet, at egenkapitalen ultimo i år er uændret, og resultatet er forværret med t.kr. 0. Den senest indregnede dagsværdi af gælden, er anvendt som ny kostpris. Forskellen på denne og nominel værdi, amortiseres derfor over restløbetiden. Ændringen er som følge af reglerne i overgangsbekendtgørelsen ikke indregnet med tilbagevirkende kraft. Sammenligningstillene er i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

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

Omkostninger, der er medgået til solgte varer og ydelser, er medtaget i det år, hvori indtægten fra salget er medtaget.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Aktiver indregnes i balancen når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 indregnes aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og årets regulering af udskudt skat.

Aktuel skat beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst og måles på grundlag af gældende skattesats på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme (Porteføljeejendomme)

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforsholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

Retailejendomme

	Bruttogleje pr. kvm	Afkastkrav
Nordjylland	kr. 1.200 - kr. 1.300	7,50%

Nettogleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejeren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejeren samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber mv.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Udbytte indregnes i resultatopgørelsen på deklareringsdatoen.

Anvendt regnskabspraksis

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres til nettorealisationsværdien med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post "Forslag til udbytte" under egenkapitalen. Udbyttet indregnes som en gældsforpligtelse når vedtagelse på generalforsamlingen har fundet sted.

Hensættelser

Udskudte skatteforpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat opgøres på grundlag af gældende skatteregler på balancetidspunktet og gældende skattesats på forventet udnyttelsestidspunkt.

Gæld

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter

Gældsforpligtelser til realkreditinstitutter indregnes på optagelsestidspunktet til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, således at kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser - i øvrigt

Andre gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel restgæld.

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende

Aktuel skatteforpligtelse og -tilgodehavende indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års indkomster, og fratrukket betalte aconto skatter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

**Resultatopgørelse
for året 1/10 2016 - 30/9 2017**

<u>Note</u>	2016/2017	2015/2016
Bruttofortjeneste	436.149	107.859
Resultat før afskrivninger	436.149	107.859
Andre driftsomkostninger	-50.442	-54.632
Resultat af primær drift	385.707	53.227
1 Finansielle indtægter	5.648.124	141.687
2 Finansielle omkostninger	-415.721	-465.375
Resultat før skat	5.618.110	-270.461
Skat af årets resultat	-29.562	41.507
Årets resultat	5.588.548	-228.954
 Forslag til resultatdisponering:		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	158.700	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	5.429.848	-228.954
Disponeret i alt	5.588.548	-228.954

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

Balance - Aktiver
pr. 30. september 2017

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>5.928.000</u>	<u>5.928.000</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.928.000</u>	<u>5.928.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.928.000</u>	<u>10.928.000</u>
3 Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	<u>4.591.123</u>	<u>3.485.077</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.591.123</u>	<u>3.485.077</u>
Likvide beholdninger		
Likvide beholdninger	<u>12.237</u>	<u>13.550</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>12.237</u>	<u>13.550</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.603.360</u>	<u>3.498.627</u>
Aktiver i alt	<u>15.531.360</u>	<u>14.426.627</u>

Balance - Passiver
pr. 30. september 2017

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Egenkapital		
4 Selskabskapital	126.000	126.000
5 Overført resultat	6.568.629	1.138.781
6 Forslag til udbytte	158.700	0
Egenkapital i alt	6.853.329	1.264.781
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	205.620	176.058
Hensatte forpligtigelser i alt	205.620	176.058
Langfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.826.053	1.962.682
Gæld til associerede virksomheder	0	4.643.651
8 Anden gæld	6.314.919	5.928.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt	8.140.972	12.534.333
Kortfristede gældsforpligtigelser		
Gæld til kreditinstitutter	133.000	127.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
9 Anden gæld	182.439	168.744
Periodeafgrænsningsposter	0	139.711
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt	331.439	451.455
Gældsforpligtigelser i alt	8.472.411	12.985.788
Passiver i alt	15.531.360	14.426.627
10 Sikkerheder og pantsætninger		
11 Eventualforpligtigelser		

Noter til årsregnskabet

<u>Note</u>	<u>2016/2017</u>
<p>1 Finansielle indtægter Renter vedrørende associerede virksomheder udgør t.kr. 0.</p>	
<p>2 Finansielle omkostninger Renter vedrørende associerede virksomheder udgør t.kr. 106.</p>	
<p>3 Omsætningssaktiver I regnskabsposten Andre tilgodehavender forfalder der t.kr. 4.587 efter 1 år.</p>	
<p>4 Selskabskapital Anpartskapital, primo Selskabskapital i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>126.000</u> <u>126.000</u></p>
<p>5 Overført resultat Overført resultat, primo Årets overførte resultat Overført resultat i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>1.138.781</u> <u>5.429.848</u> <u>6.568.629</u></p>
<p>6 Forslag til udbytte Forslag til udbytte i regnskab Forslag til udbytte i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>158.700</u> <u>158.700</u></p>
<p>7 Langfristede gældsforpligtigelser Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 1.245.</p>	
<p>8 Anden gæld Kr. 6.314.919, heraf udgør selskabsskat kr. 0. Betalt ordinær a'contoskat Overført til tilgodehavender Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>-4.000</u> <u>4.000</u> <u>0</u></p>
<p>9 Anden gæld Kr. 182.439, heraf udgør selskabsskat kr. 0. Selskabsskat, primo Restskat Selskabsskat i alt</p>	<p style="text-align: right;"><u>43.530</u> <u>-43.530</u> <u>0</u></p>

Noter til årsregnskabet

2016/2017

Note**10 Sikkerheder og pantsætninger**

Prioritetsgæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.939 har pant i investeringsejendomme, regnskabsmæssig værdi t.kr. 5.000.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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.”

Jens Schirmer

Ledelse og dirigent

På vegne af: SEA Schirmer Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-632329568498

IP: 80.199.148.67

2018-02-01 20:13:51Z

NEM ID 

Michel Mandrup-Poulsen

Registreret revisor

På vegne af: Revidata A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.53.181

2018-02-02 13:27:24Z

NEM ID 

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>