

# Revidata

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

## Erhvervsstyrelsen

### SEA Schirmer Holding ApS

Birkebakken 8  
2840 Holte

### Årsrapport 1/10 2017 - 30/9 2018

12. regnskabsår

CVR-nr : 30 08 77 04

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 26. februar 2019  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side

Jens Schirmer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for året 1/10 2017 - 30/9 2018	10
Balance pr. 30. september 2018	11
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

---

**Navn:** SEA Schirmer Holding ApS  
Birkebakken 8  
2840 Holte

**CVR-nr.:** 30 08 77 04  
**Regnskabsår:** 1/10 2017 - 30/9 2018

---

**Direktion**

---

Jens Schirmer

---

**Revisor**

---

Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed  
Bagsværdvej 92  
2800 Kgs. Lyngby

**CVR-nr.:** 37 02 98 15

**Erklæringsgivende revisor:** Michel Mandrup

---

**Tilknyttede virksomheder**

---

Jens Schirmer A/S, Kgs. Lyngby

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 1/10 2017 - 30/9 2018, 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 26. februar 2019

Underskrevet elektronisk, se bagerste side

### I direktionen

Jens Schirmer

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SEA Schirmer Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af SEA Schirmer Holding ApS for regnskabsåret 1/10 2017 - 30/9 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2017 - 30/9 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby den 26. februar 2019  
Underskrevet elektronisk, se bagerste side  
Revidata Registrerede Revisorer A/S  
Registreret revisionsvirksomhed, 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.

### 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 samt 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

##### Materielle 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 eksternt vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Afkastkrav/Bruttogleje:

*Retaillejendomme*

	<u>Beliggenhed/Stand</u>	<u>Bruttogleje pr. kvm</u>	<u>Afkastkrav</u>
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, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes reguleringer til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne samt accessoriske ydelser, til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommenes 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 tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Hvis kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, 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 nettorealiseringsværdien 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 2017 - 30/9 2018**

<u>Note</u>	2017/2018	2016/2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>753.154</b>	436.149
<b>Resultat før afskrivninger</b>	<b>753.154</b>	436.149
Andre driftsomkostninger	-18.916	-50.442
Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-751.725	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-17.487</b>	385.707
1 Finansielle indtægter	224.937	5.648.124
2 Finansielle omkostninger	-318.412	-415.721
<b>Resultat før skat</b>	<b>-110.962</b>	5.618.110
Skat af årets resultat	24.824	-29.562
<b>Årets resultat</b>	<b>-86.138</b>	5.588.548
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	162.000	158.700
Overført resultat	-248.138	5.429.848
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-86.138</b>	5.588.548

Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb udgør kr. 0.

**Balance - Aktiver  
pr. 30. september 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i associerede virksomheder	<u>5.928.000</u>	<u>5.928.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.000</u>	<u>5.928.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.928.000</u>	<u>10.928.000</u>
<b>3 Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	<u>7.701.571</u>	<u>4.591.123</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>7.701.571</u>	<u>4.591.123</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	<u>356</u>	<u>12.237</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>356</u>	<u>12.237</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>7.701.927</u>	<u>4.603.360</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>13.629.927</u>	<u>15.531.360</u>

**Balance - Passiver**  
**pr. 30. september 2018**

<u>Note</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
<b>Egenkapital</b>		
Selskabskapital	126.000	126.000
Overført resultat	6.320.491	6.568.629
Forslag til udbytte	162.000	158.700
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.608.491</b>	<b>6.853.329</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	0	205.620
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>205.620</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	1.826.053
Anden gæld	6.752.995	6.314.919
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>6.752.995</b>	<b>8.140.972</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	0	133.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	16.000
Anden gæld	252.441	182.439
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>268.441</b>	<b>331.439</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>7.021.436</b>	<b>8.472.411</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>13.629.927</b>	<b>15.531.360</b>
5 Sikkerheder og pantsætninger		
6 Eventualforpligtigelser		

## Noter til årsregnskabet

**2017/2018**

---

**Note**

- 1 Finansielle indtægter**  
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 0.
  
- 2 Finansielle omkostninger**  
Renter vedrørende tilknyttede og associerede virksomheder udgør t.kr. 6.
  
- 3 Omsætningsaktiver**  
I regnskabsposten Øvrige tilgodehavender forfalder der t.kr. 7.698 efter 1 år.
  
- 4 Langfristede gældsforpligtigelser**  
Langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør t.kr. 0.
  
- 5 Sikkerheder og pantsætninger**  
Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt som sikkerhedsstillelse.
  
- 6 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 registeret, 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: 87.60.xxx.xxx

2019-03-04 16:49:43Z

NEM ID 

## Michel Mandrup

### Registreret revisor

På vegne af: Revidata Registerede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:37029815-RID:1264770876670

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-04 21:01:33Z

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>