

# **Flemming Seiffert Ejendomsselskab ApS**

**CVR. nr. 31748674**

**Åtoften 3**

**4700 Næstved**

## **Årsrapport for 2016/2017**

(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5. september 2017

---

Dirigent Flemming Seiffert

11070-TJK

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING:

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Flemming Seiffert Ejendomsselskab 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. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. august 2017

**Direktion**

Flemming Seiffert  
Direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

## **Til kapitalejerne i Flemming Seiffert Ejendomsselskab ApS**

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flemming Seiffert Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2016/2017. 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerets 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **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. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER:

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Næstved, den 17. august 2017

**ENGELSTED PETERSEN**

Statsaut. revisionsanpartsselskab

CVR.nr. 20658231

Lars Engelsted Petersen

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet:** Flemming Seiffert Ejendomsselskab ApS  
Åtoften 3  
4700 Næstved

CVR. nr.: 31748674  
Stiftelsesdato: 7. juli 2008  
Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017

**Formål:** Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og/eller udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

**Direktion:** Flemming Seiffert, Direktør

**Revisor:** Engelsted Petersen  
Statsautoriserede revisorer  
Farvergade 9B  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter:**

Selskabets primære aktiviteter er at drive virksomhed med køb, salg og/eller udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling:**

Ledelsen vurderer, at der ikke har været poster i årsregnskabet, der har været påvirket af væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

### **Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke været udsat for usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har i 2016/2017 været tilfredsstillende.

Selskabet har ikke afholdt udgifter til forskning og udvikling i regnskabsåret.

Selskabet har ikke filialer i udlandet.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Den fremtidige udvikling:**

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis:**

#### **Regnskabsklasse:**

Årsrapporten for Flemming Seiffert Ejendomsselskab ApS for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte elementer fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta:**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### **Resultatopgørelsen:**

##### **Bruttofortjeneste og -tab:**

Selskabet har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

##### **Indtægter fra kapitalandele i associerede virksomheder:**

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og udgifter:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### **Skat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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:**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder:**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital. Virksomheden består i udlejning af en ejendom, der værdiansættes ud fra en markedsmæssig afkastsbetragtning.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udbytte for regnskabsåret:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat 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. I de tilfælde, for eksempel vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser:**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-11.875</b>	<b>-11.250</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		275.464	-107.124
Finansielle indtægter	1	79.674	60.849
Finansielle udgifter	2	-90.318	-22.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>252.945</b>	<b>-79.686</b>
Skat af årets resultat	3	-55.632	17.510
<b>Årets resultat</b>		<b>197.313</b>	<b>-62.176</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført resultat		197.313	-62.176
		<b>197.313</b>	<b>-62.176</b>

BALANCE 30. APRIL 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	9.285.729	9.276.750
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>9.285.729</b>	<b>9.276.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>9.285.729</b>	<b>9.276.750</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.181.582	1.688.782
Tilgodehavende selskabsskat		0	17.965
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.181.582</b>	<b>1.706.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.000.000</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>7.181.582</b>	<b>1.706.747</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>16.467.311</b>	<b>10.983.497</b>

BALANCE 30. APRIL 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		6.290.000	6.290.000
Overført resultat		1.955.984	1.758.671
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	5	<b>8.445.984</b>	<b>8.248.671</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.148.394	2.147.960
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>2.148.394</b>	<b>2.147.960</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.811.485	580.616
Selskabsskat		55.198	0
Anden gæld		6.250	6.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.872.933</b>	<b>586.866</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>5.872.933</b>	<b>586.866</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>16.467.311</b>	<b>10.983.497</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

NOTER

	2016/2017	2015/2016
<b>1. Finansielle indtægter:</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	79.674	60.849
	<b>79.674</b>	<b>60.849</b>
<b>2. Finansielle udgifter:</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	90.318	22.161
	<b>90.318</b>	<b>22.161</b>
<b>3. Skat af årets resultat:</b>		
Udskudt skat	434	434
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	55.198	-17.944
	<b>55.632</b>	<b>-17.510</b>

**4. Oplysninger om kapitalandele i associerede virksomheder:**

*Associerede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Ejendomme I/S Hjultorvet/Kindhestegade	Næstved	50,00	22.625.386	550.928
			<b>22.625.386</b>	<b>550.928</b>

NOTER

**5. Egenkapital:**

	<b>1/5 2016</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>30/4 2017</b>
Selskabskapital	200.000	0	200.000
Nettoopskrivninger	6.290.000	0	6.290.000
Overført resultat	1.758.671	197.313	1.955.984
	<b>8.248.671</b>	<b>197.313</b>	<b>8.445.984</b>

Selskabskapitalen er fordelt på 200 anparter a kr. 1.000.

**6. Eventualposter m.v.:**

Selskabet indgår i en obligatorisk national sambeskatning og hæfter derfor solidarisk for tilknyttede virksomheders selskabsskat.

Herudover har selskabet ikke eventualaktiver eller –forpligtelser udover det i årsregnskabet anførte.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger:**

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.