

# Seiersen Ejendomme ApS

Frederiksberg Alle 60A, 3., 1820 Frederiksberg C

CVR-nr. 32 55 27 30

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/2 2019,



Allan Seiersen  
Dirigent

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i ejendomme og ejendomsselskaber.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er efter regnskabsårets udløb, ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, som forventet.

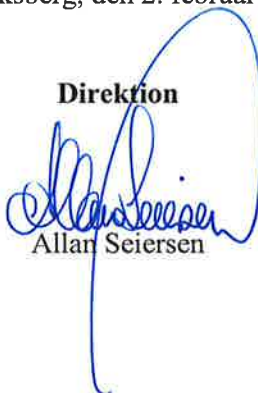
## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Seiersen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, og det er besluttet at fravælge revision af selskabets årsrapport.

Frederiksberg, den 2. februar 2019

**Direktion**  
  
Allan Seiersen

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

#### **Indtægtskriterium**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten vedrører regnskabsåret.

#### **Andre eksterne udgifter**

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter realiserede og urealiserede kursgevinster- og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22 %. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskel mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier modregnet skattemæssige underskud.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et afkast på 3%-6%.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste	95.628	99.660
	Værdiregulering ejendomme	<u>1.046.765</u>	<u>100.000</u>
		1.142.393	199.660
1	Personaleudgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	1.142.393	199.660
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	<u>-111.273</u>	<u>-106.340</u>
	<b>Resultat før skat</b>	1.031.120	93.320
2	Beregnete skatter	<u>-222.446</u>	<u>1.470</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>808.674</u></u>	<u><u>94.790</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	808.674	94.790
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>808.674</u></u>	<u><u>94.790</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	<u>6.413.075</u>	<u>5.350.060</u>
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.413.075</u>	<u>5.350.060</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.413.075</u>	<u>5.350.060</u>
	Andre tilgodehavender	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>3.376</u>	<u>15.395</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>61.376</u>	<u>73.395</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>6.474.451</u></u>	<u><u>5.423.455</u></u>

**Balance pr. 31/12 2018**

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført til næste år	1.057.587	248.913
	Afsat udbytte	0	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.182.587</u>	<u>373.913</u>
2	Udskudt skat	262.100	39.654
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>262.100</u>	<u>39.654</u>
	Banklån	3.039.246	3.133.354
	Finanslån	1.139.918	1.116.710
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.179.164</u>	<u>4.250.064</u>
	Kortfristet andel af langfristet gæld	90.000	90.000
	Gæld til moderselskabet	366.120	376.056
	Anden gæld	394.480	293.768
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>850.600</u>	<u>759.824</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.029.764</u>	<u>5.009.888</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>6.474.451</u>	<u>5.423.455</u>
5	<b>Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personaleudgifter</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Beregnede skatter</b>		
Skatteværdi af indkomst overført til sambeskatning	0	0
Udskudt skat, regulering	<u>222.446</u>	<u>-1.470</u>
	<u>222.446</u>	<u>-1.470</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>262.100</u>	<u>39.654</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendom
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018		5.063.135
Tilgang i året		16.250
Afgang i året		<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>		<u>5.079.385</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2018		286.925
Opskrivninger i året		1.046.765
Nedskrivninger i året		<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>		<u>1.333.690</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>		<u>6.413.075</u>
Offentlig ejendomsværdi andrager pr. 1/10 2017, kr. 4.050.000.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
I alt kr. 3.600.000 af den i balancen opførte langfristede gæld forfalder senere end 5 år.		
Afdrag på den langfristede gæld indenfor 1 år er opført under kortfristede gældsforpligtelser.		
<b>5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
Selskabet indgår i sambeskatning og hæfter i den forbindelse for koncernens selskabsskatter og koncernforbundne selskabers kildeskatter.		
Der er udstedt pantebreve på kr. 3.700.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for ejendoms lån/ finanslån.		
Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.		