

Seide Invest ApS

Gammelbyvej 20
6100 Haderslev
CVR-nr. 37971057

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.01.2019

Dirigent

Navn: Palle Seide Jørgensen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2017/18 | 5 |
| Balance pr. 30.09.2018 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Seide Invest ApS
Gammelbyvej 20
6100 Haderslev

CVR-nr.: 37971057

Stiftet: 31.08.2016

Hjemsted: Haderslev

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Palle Seide Jørgensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Seide Invest 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22.01.2019

Direktion

Palle Seide Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Seide Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Seide Invest ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 revisorerets 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.

Kolding, den 22.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i køb og udlejning af udlejningsejendomme til beboelse- og erhvervsmaal.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på 223 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.285.875 | 432.519 |
| Personaleomkostninger | 1 | (96.104) | 0 |
| Af- og nedskrivninger | | <u>(279.295)</u> | <u>(130.120)</u> |
| Driftsresultat | | 910.476 | 302.399 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(624.990)</u> | <u>(228.163)</u> |
| Resultat før skat | | 285.486 | 74.236 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(62.946)</u> | <u>(21.428)</u> |
| Årets resultat | | <u>222.540</u> | <u>52.808</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>222.540</u> | <u>52.808</u> |
| | | <u>222.540</u> | <u>52.808</u> |

Balance pr. 30.09.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | | 25.023.727 | 16.566.040 |
| Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver | | 108.940 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>25.132.667</u> | <u>16.566.040</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>25.132.667</u> | <u>16.566.040</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 192.655 | 0 |
| Udskudt skat | | 2.834 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 25.000 | 22.664 |
| Tilgodehavender | | <u>220.489</u> | <u>22.664</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>220.489</u> | <u>22.664</u> |
| Aktiver | | <u>25.353.156</u> | <u>16.588.704</u> |

Balance pr. 30.09.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>275.348</u> | <u>52.808</u> |
| Egenkapital | | <u>325.348</u> | <u>102.808</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>15.321.354</u> | <u>3.661.277</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>15.321.354</u> | <u>3.661.277</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 821.124 | 175.000 |
| Bankgæld | | 4.578.606 | 4.005.951 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 625.624 | 225.770 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 4.031 | 666.638 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 766.249 | 7.556.559 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 87.208 | 21.428 |
| Anden gæld | | <u>2.823.612</u> | <u>173.273</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>9.706.454</u> | <u>12.824.619</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>25.027.808</u> | <u>16.485.896</u> |
| Passiver | | <u>25.353.156</u> | <u>16.588.704</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse for 2017/18

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 52.808 | 102.808 |
| Årets resultat | 0 | 222.540 | 222.540 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 275.348 | 325.348 |

Noter

| | 2017/18 | 2016/17 |
|---|----------------------------|---|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 83.659 | 0 |
| Pensioner | 11.408 | 0 |
| Andre omkostninger til social sikring | 754 | 0 |
| Andre personaleomkostninger | 283 | 0 |
| | 96.104 | 0 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 0 |
| | | |
| | 2017/18 | 2016/17 |
| | kr. | kr. |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | 65.780 | 21.428 |
| Ændring af udskudt skat | (2.834) | 0 |
| | 62.946 | 21.428 |
| | | |
| | Grunde og bygninger | Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver |
| | kr. | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 16.696.160 | 0 |
| Tilgange | 8.736.982 | 108.940 |
| Kostpris ultimo | 25.433.142 | 108.940 |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (130.120) | 0 |
| Årets afskrivninger | (279.295) | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | (409.415) | 0 |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 25.023.727 | 108.940 |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 821.124 | 175.000 | 15.321.354 | 12.117.554 |
| | 821.124 | 175.000 | 15.321.354 | 12.117.554 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Seide Jørgensen 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.375 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.024 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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning ved lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, låneomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med alle moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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 |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Tilgodehavender

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.