

**sejerØhuset ApS**

**Sejerøvej 25**

**4592 Sejerø**

**CVR-nr. 40 06 87 24**

**Årsrapport for 2022**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. april 2023

---

Poul Skals  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	11
Balance pr. 31. december 2022	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for sejerØhuset ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sejerø, den 22. april 2023

### Direktion

Jens Qvist Thomassen

### Bestyrelse

Hans-Kurt Jørgensen  
formand

Inge Christoffersen

Inge Marie Ringgaard

Susanne Hansen

Jens Qvist Thomassen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i sejerØhuset ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for sejerØhuset ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

Taastrup, den 22. april 2023

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

sejerØhuset ApS  
Sejerøvej 25  
4592 Sejerø

CVR-nr.: 40 06 87 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 23. november 2018

Hjemsted: Kalundborg

### Bestyrelse

Hans-Kurt Jørgensen, formand  
Inge Christoffersen  
Inge Marie Ringgaard  
Susanne Hansen  
Jens Qvist Thomassen

### Direktion

Jens Qvist Thomassen

### Revision

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingosvej 3  
2630 Taastrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af er at udvikle og drive projekter og aktiviteter til gavn for Sejerøs beboere, landliggere og besøgende gæster - sommergæster, turister og sejlere

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 120.267, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.686.225.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen pr. 31. december 2021. Kapitalen reetableres ved kapitalforhøjelse.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for sejerØhuset ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>284.640</b>	<b>-28.607</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-115.595	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>169.045</b>	<b>-28.607</b>
Finansielle omkostninger		-43.073	-9.297
<b>Resultat før skat</b>		<b>125.972</b>	<b>-37.904</b>
Skat af årets resultat	1	-5.705	0
<b>Årets resultat</b>		<b>120.267</b>	<b>-37.904</b>
Overført resultat		120.267	-37.904
		<b>120.267</b>	<b>-37.904</b>

## Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	5.421.496	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	425.823	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	0	5.223.716
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.847.319</b></u>	<u><b>5.223.716</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.847.319</b></u>	<u><b>5.223.716</b></u>
Andre tilgodehavender		6.810	1.315.755
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>6.810</b></u>	<u><b>1.315.755</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>89.691</b></u>	<u><b>1.379.316</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>96.501</b></u>	<u><b>2.695.071</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.943.820</b></u></u>	<u><u><b>7.918.787</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.416.000	116.500
Overført resultat		2.270.225	-100.042
<b>Egenkapital</b>		<b>4.686.225</b>	<b>16.458</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.705	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.705</b>	<b>0</b>
Anden gæld		250.000	4.549.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>250.000</b>	<b>4.549.500</b>
Banker		904.493	0
Anden gæld		97.397	3.190.567
Periodeafgrænsningsposter		0	162.262
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.001.890</b>	<b>3.352.829</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.251.890</b>	<b>7.902.329</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.943.820</b>	<b>7.918.787</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	116.500	0	-100.042	16.458
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering	2.299.500	2.250.000	0	4.549.500
Årets resultat	0	0	120.267	120.267
Overført fra overkurs ved emission	0	-2.250.000	2.250.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2.416.000</b>	<b>0</b>	<b>2.270.225</b>	<b>4.686.225</b>

Selskabskapitalen er opdelt i aktieklasser og består af nominelt 166.000 A-anparter og 2.250.000 B-anparter. B-anparter har ikke stemmeret. Jf. selskabets vedtægter udbetaler selskabet ikke udbytter.

## Noter til årsrapporten

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	5.705	0
	<b>5.705</b>	<b>0</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	635.081	104.117
Overførsler i årets løb	4.841.178	382.538
Kostpris 31. december 2022	5.476.259	486.655
Årets afskrivninger	54.763	60.832
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	54.763	60.832
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>5.421.496</b>	<b>425.823</b>



## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Anden gæld	4.549.500	250.000	0	0
	<b>4.549.500</b>	<b>250.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Jens Qvist Thomassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Qvist Thomassen  
Direktør  
ID: 03488608-0467-4c68-bf6c-d06005eac7bf  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 08:29:30  
Underskrevet med MitID



## Jens Qvist Thomassen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jens Qvist Thomassen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 03488608-0467-4c68-bf6c-d06005eac7bf  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 08:29:30  
Underskrevet med MitID



## Inge Christoffersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Inge Christoffersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 8806817a-9c32-43c4-801d-a899b14b25de  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 06:52:20  
Underskrevet med MitID



## Susanne Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Susanne Hansen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 26f8995e-1e1f-46c8-a324-df3a969a04ff  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 10:36:11  
Underskrevet med MitID



## Inge Marie Ringgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Inge Marie Ringgaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 5cfa3362-8bc2-4afa-b683-e00e96f34240  
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2023 kl.: 07:30:23  
Underskrevet med MitID



## Hans-Kurt Jørgensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hans-Kurt Jørgensen  
Bestyrelsesformand  
ID: 9572bea9-0b1c-4088-8ce9-416252556fc8  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 16:44:01  
Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
ID: 436928da-72d8-4cee-89f0-f87b913bb433  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 17:40:55  
Underskrevet med MitID



## Poul Skals

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Poul Skals  
Dirigent  
ID: da62094d-2ccc-4573-9e74-f309583826d0  
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2023 kl.: 22:10:07  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).