

Årsrapport

1. Januar 2021 - 31. December 2021

SEBO Ejendomme ApS
Tuborg Havnepark 10, 4. tv
2900 Hellerup

CVR-nummer 40497986

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 27. januar 2022



Dirigent:
Ebbe Boesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Påtegninger	
Ledelsesberetning	3
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. Januar 2021 - 31. December 2021	4
Balance pr. 31. December 2021	5
Noter	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9

SELSKABSOPLYSNINGER

Side 1

Selskab

SEBO Ejendomme ApS
Tuborg Havnepark 10, 4. tv.
2900 Hellerup

CVR-nr.: 40497986

3. Regnskabsår

Regnskabsår 1. Januar - 31. December 2021

Hjemstedskommune: Hellerup

Stiftet 1. maj 2019

Direktion

Ebbe Boesen

Bank

Nykredit Bank A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Side 2

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. Januar 2021 - 31. December 2021 for SEBO Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. December 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. Januar 2021 - 31. December 2021.


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

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatdisponering indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Hellerup, den

27. januar 2022

I direktionen



Ebbe Boesen

LEDELSESBERETNING

Side 3

Hovedaktivitet

SEBO Ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed med besiddelse af aktier og i forbindelse hermed stående virksomhed samt udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold

En ejendom er solgt og der investeres i børsnoterede værdipapirer.
Der ses med tilfredshed på årets resultat

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2021 - 31. December 2021

Side 4

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Omsætning	490.033	1040
Ejendomsomkostninger	<u>-42.434</u>	<u>-209</u>
Bruttofortjeneste	447.599	831
Andre eksterne omkostninger	<u>-13.525</u>	<u>-14</u>
Resultat før finansielle poster	434.074	817
Andre finansielle indtægter	1.261.807	405
Øvrige finansielle udgifter	<u>-4.303</u>	<u>-11</u>
Resultat før skat	1.691.578	1.211
2 Skat af årets resultat	<u>-382.566</u>	<u>-249</u>
Årets resultat	<u><u>1.309.012</u></u>	<u><u>962</u></u>
Forslag til resultatdisponering:		
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført resultat	<u>1.309.012</u>	<u>962</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>1.309.012</u></u>	<u><u>962</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Side 5

Note

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
AKTIVER		
1 Investeringsejendomme	<u>3.798.653</u>	<u>3.799</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.798.653</u>	<u>3.799</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.798.653</u>	<u>3.799</u>
Periodeafgrænsningsposter	<u>15.505</u>	27
TILGODEHAVENDE I ALT	<u>15.505</u>	<u>27</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>12.347.140</u>	<u>7.921</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>590.472</u>	<u>3.703</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>12.953.117</u>	<u>11.651</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>16.751.770</u></u>	<u>15.450</u>
PASSIVER		
3 Virksomhedskapital	50.000	50
Overført overskud	<u>16.216.583</u>	<u>14.908</u>
EGENKAPITAL	<u>16.266.583</u>	<u>14.958</u>
2 Selskabsskat	209.162	219
Anden gæld	<u>276.025</u>	<u>273</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>485.187</u>	<u>492</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>485.187</u>	<u>492</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>16.751.770</u></u>	<u>15.450</u>
4 Gennemsnitlig antal ansatte		
5 Eventualforpligtelser		

NOTER

Side 6

1 Investeringselendomme

Investeringselendomme

Kostpris 1. Januar 2021	3.798.653
Afgang	0
Kostpris 31. December 2021	3.798.653

Boligejendommen værdiansættes enten til valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi ud fra en afkastbaseret metode. Ved anvendelsen af en afkastbaseret metode knytter der sig en række usikkerheder, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Ejendommen har følgende oplysninger:

<u>Dagsværdi</u>		<u>Ejendom-</u>	<u>Ejendom-</u>	<u>Årets</u>
<u>Beliggenhed</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>mens værdi</u>	<u>mens værdi</u>	<u>ændringer</u>
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>	
Fisketorvet	11%	3.798.653	3.798.653	0

2 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>
Skyldig pr. 1. Januar 2021	219.017	0
Betalt i året	-325.436	0
Betalt udbytteskat	-66.985	0
Regulering tidligere år	10.419	0
Skat af årets resultat	372.147	0
Skyldig pr. 31. December 2021	209.162	0

3 Virksomhedskapital

Anpartar	50.000
----------	--------

4 Gennemsnitlig antal ansatte

Gennemsnitlig antal ansatte 2021	1
----------------------------------	---

5 Eventualforpligtelser

Ingen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Side 7

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Lejeindtægt og ejendomsomkostninger

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

AKTIVER

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balance dagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet ejer 2 ejendomme, der udlejes til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejet.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 12%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på t.dkk 33.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift med undtagelse af ejendommens administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter individuel vurdering.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele til kostpris.

PASSIVER

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

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