



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Sepia Ejendomme ApS

Nørrebrogade 10 C, 1.1., 2200 København N

CVR-nr. 43 57 73 60

Årsrapport

13. oktober 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024.

Peter Brøndberg Sørensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 13. oktober 2022 - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 13. oktober 2022 - 31. december 2023 for Sepia Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. oktober 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. april 2024

Direktion

Peter Brøndberg Sørensen

Christian Mikkelsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Sepia Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sepia Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. oktober 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

København, den 8. april 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Selskabsoplysninger

Selskabet

Sepia Ejendomme ApS
Nørrebrogade 10 C, 1.1.
2200 København N

CVR-nr.: 43 57 73 60

Regnskabsår: 13. oktober - 31. december

Direktion

Peter Brøndberg Sørensen
Christian Mikkelsen

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Østbanegade 123
2100 København Ø



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med handel og service, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.



Resultatopgørelse

<u>Note</u>	13/10 2022 - 31/12 2023
Bruttotab	-13.749
1 Øvrige finansielle omkostninger	-32.710
Resultat før skat	-46.459
Skat af årets resultat	0
Årets resultat	-46.459
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	-46.459
Disponeret i alt	-46.459



Balance

Aktiver		
<u>Note</u>		<u>31/12 2023</u>
Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	<u>6.510.042</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.510.042</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.510.042</u>
Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	<u>13.886</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.886</u>
	Aktiver i alt	<u>6.523.928</u>



Balance

Passiver	
Note	31/12 2023
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-46.459
Egenkapital i alt	-6.459
Gældsforpligtelser	
Deposita	53.500
Anden gæld	5.837.207
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.890.707
Gæld til pengeinstitutter	476.326
Gæld til kapitalinteresser	154.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	639.680
Gældsforpligtelser i alt	6.530.387
Passiver i alt	6.523.928

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 13. oktober 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-46.459	-46.459
	40.000	-46.459	-6.459



Noter

	13/10 2022 - 31/12 2023
1. Øvrige finansielle omkostninger	
Andre finansielle omkostninger	<u>32.710</u>
	<u>32.710</u>
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	<u>6.510.042</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>6.510.042</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.510.042</u>
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til mellemværende er der givet ejerpantebreve i grunde og bygninger samlet TDKK 77.	



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sepia Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer.

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.



Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Peter Brøndberg Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Brøndberg Sørensen

Direktør

ID: 44fabd2d-058f-49be-9685-2af007ce2607

Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 06:36:34

Underskrevet med MitID



Christian Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Mikkelsen

Direktør

ID: 63616f2f-ec03-48c0-ac12-17cd0b1bcae5

Tidspunkt for underskrift: 11-04-2024 kl.: 10:59:31

Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

ID: e58df04a-3a3a-49b3-bc78-721340a982aa

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 10:23:26

Underskrevet med MitID



Peter Brøndberg Sørensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Brøndberg Sørensen

Dirigent

ID: 44fabd2d-058f-49be-9685-2af007ce2607

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 10:27:20

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 8c7b8axYtMH251689797

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.