

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Storebæltsvænget 48

5500 Middelfart

CVR-nr. 89545315

Årsrapport for 2015

36. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. maj 2016

Ivan Sejersen
Dirigent

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Sejersen Erhvervsejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende år ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 11. maj 2016

Direktion

Ivan Sejersen

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sejersen Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etske 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 opstilling 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.

Fredericia, den 11. maj 2016

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32348831

Kasper Toftegaard Winkler
Registreret revisor

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af selskabets ejendom, samt at være administrationselskab for et datterselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -159.098, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 3.928.677, og en egenkapital på kr. 2.978.161.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Sejersen Erhvervsejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Sejersen Erhvervsejendomme ApS**Anvendt regnskabspraksis****Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		77.012	185.337
Personaleomkostninger	1	-60.000	-415.879
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.937	-45.937
Andre driftsomkostninger		0	-31.250
Driftsresultat		-28.925	-307.729
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-98.875	-141.920
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	17.221
Finansielle indtægter		2.018	4.647
Finansielle omkostninger		-36.378	-56.562
Resultat før skat		-162.160	-484.343
Skat af årets resultat		3.062	79.134
Årets resultat		-159.098	-405.209
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	98.400
Ekstraordinært udloddet udbytte		0	800.000
Overført resultat		-260.298	-1.303.609
		-159.098	-405.209

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.766.877	3.812.814
Materielle anlægsaktiver		3.766.877	3.812.814
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	26.919	305.794
Finansielle anlægsaktiver		26.919	305.794
Anlægsaktiver		3.793.796	4.118.608
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	24.502
Tilgodehavende selskabsskat		30.000	38.000
Andre tilgodehavender		0	5.428
Tilgodehavender		30.000	67.930
Likvide beholdninger		104.881	856.592
Omsætningsaktiver		134.881	924.522
Aktiver		3.928.677	5.043.130

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	200.000	200.000
Overført resultat	4	2.676.961	2.937.259
Udbytte for regnskabsåret	5	101.200	98.400
Egenkapital		2.978.161	3.235.659
Hensættelser til udskudt skat		421.804	424.866
Hensatte forpligtelser		421.804	424.866
Gæld til realkreditinstitutter		74.690	334.277
Langfristede gældsforpligtelser	6	74.690	334.277
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		260.000	249.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		73.211	72.548
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		29.002	207.845
Anden gæld		76.809	503.935
Kortfristede gældsforpligtelser		454.022	1.048.328
Gældsforpligtelser		528.712	1.382.605
Passiver		3.928.677	5.043.130
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	60.000	415.879
	60.000	415.879

2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder
Tilknyttede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Entreprenørfirmaet Ivan Sejersen ApS	Middelfart	100,00	26.918	-98.877
			26.918	-98.877

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
Saldo ultimo	200.000	200.000

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Overført resultat

Saldo primo	2.937.259	4.240.868
Årets tilgang	-260.298	-1.303.609
Saldo ultimo	2.676.961	2.937.259

5. Udbytte for regnskabsåret

Saldo primo	98.400	98.400
Årets tilgang	101.200	898.400
Årets afgang	-98.400	-898.400
Saldo ultimo	101.200	98.400

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	74.690	260.000	0
	74.690	260.000	0

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Noter

2015

2014

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb udgør kr. 0.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er der tinglyst følgende:

Nom kr. 3.120.000 Nykredit Realkredit A/S

Nom kr. 400.000 ejerpantebrev i Alsvej 2, Middelfart

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.767.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.