

Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Storebæltsvænget 48

5500 Middelfart

CVR-nr. 89 54 53 15

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020

Ivan Sejersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Sejersen Erhvervsejendomme ApS Storebæltsvænget 48 5500 Middelfart
	Telefon: 64 41 20 24
	Telefax: 64 41 79 15
	CVR-nr.: 89 54 53 15
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Hjemsted: Middelfart
Direktion	Ivan Sejersen, direktør
Revisor	Revisionskontoret Fredericia-Vejle Godkendt revisionsanpartsselskab Karetmagervej 11, 2. th. 7000 Fredericia

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Sejersen Erhvervsjendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 9. juni 2020

Direktion

Ivan Sejersen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Sejersen Erhvervsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sejersen Erhvervsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 9. juni 2020

Revisionskontoret Fredericia-Vejle
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 32 34 88 31

Kasper Toftegaard Winkler
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34083

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje selskabets ejendom samt agere holdingselskab for et datterselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 207.596, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.086.280.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sejersen Erhvervsjendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Sejersen Erhvervsejendomme ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		353.537	330.711
Personaleomkostninger	1	-76.000	-60.000
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		277.537	270.711
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-42.079	-45.937
Resultat før finansielle poster		235.458	224.774
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.772	15.796
Finansielle indtægter		600	16
Finansielle omkostninger	2	-6.969	-9.901
Resultat før skat		257.861	230.685
Skat af årets resultat		-50.265	-45.758
Årets resultat		207.596	184.927
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		54.000	108.000
Overført resultat		153.596	76.927
		207.596	184.927

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.586.987</u>	<u>3.629.066</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.586.987</u>	<u>3.629.066</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>54.194</u>	<u>25.422</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>54.194</u>	<u>25.422</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.641.181</u>	<u>3.654.488</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>57.680</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>57.680</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>126.594</u>	<u>311.341</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>184.274</u>	<u>311.341</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.825.455</u></u>	<u><u>3.965.829</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		2.832.280	2.678.684
Foreslået udbytte for regnskabsåret		54.000	108.000
Egenkapital	3	<u>3.086.280</u>	<u>2.986.684</u>
Hensættelse til udskudt skat		505.701	490.614
Hensatte forpligtelser i alt		<u>505.701</u>	<u>490.614</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.000	27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.693	5.512
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.728	213.604
Skyldigt sambeskatningsbidrag		35.178	22.807
Anden gæld		37.728	96.461
Deposita		91.147	123.147
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>233.474</u>	<u>488.531</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>233.474</u>	<u>488.531</u>
Passiver i alt		<u><u>3.825.455</u></u>	<u><u>3.965.829</u></u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>		
	kr.	kr.		
1 Personalemkostninger				
Lønninger	<u>76.000</u>	<u>60.000</u>		
	<u>76.000</u>	<u>60.000</u>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	299	327		
Andre finansielle omkostninger	<u>6.670</u>	<u>9.574</u>		
	<u>6.969</u>	<u>9.901</u>		
3 Egenkapital				
	Virksomheds-	Overført resul-	Foreslået ud-	
	kapital	tat	bytte for regn-	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	2.678.684	108.000	2.986.684
Betalt ordinært udbytte	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>153.596</u>	<u>54.000</u>	<u>207.596</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>200.000</u>	<u>2.832.280</u>	<u>54.000</u>	<u>3.086.280</u>

Noter

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med dattervirksomheden Entreprenørfirmaet Ivan Sejersen ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet solidarisk og ubegrænset med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Den samlede hæftelse fremgår af selskabets årsrapport under posten selskabsskat.

Evt. senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst følgende:

Nom kr. 400.000 ejerpantebrev i Alsvej 2, Middelfart

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 3.587.

Der er derudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.