





**Sejs 8600 ApS**  
Østergårdsparken 6  
8410 Rønde

CVR-nr.: 43255584  
**Årsrapport for**  
**1. maj 2024 - 30. april 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. november 2025

---

Ulrik Laust Thaarup Nielsen  
Dirigent

 **GGI**  
INDEPENDENT MEMBER



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
Ledelsesberetning .....	7
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025 .....	8
Balance pr. 30. april 2025 .....	9
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter .....	12

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Sejs 8600 ApS Østergårdsparken 6 8410 Rønde  CVR-nr.: 43255584 Hjemsted: Syddjurs Kommune Stiftelsesdato: 1. maj 2022 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
<b>Direktion</b>	Ulrik Laust Thaarup Nielsen, Adm. dir.
<b>Revisor</b>	Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed Nytorv 5 8500 Grenaa
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2. november 2025 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Sejs 8600 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne , den 2. november 2025

### Direktion

Ulrik Laust Thaarup Nielsen  
Adm. dir.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Sejs 8600 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sejs 8600 ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1, hvor det fremgår, at der er usikkerhed om måling af investeringsejendomme og tilgodehavende fra igangværende tvister. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

### **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.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Grenaa, den 2. november 2025

Dansk Revision Grenaa, Statsautoriseret revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 33534841

**Martin Just Nielsen**  
Statsautoriseret revisor  
mne33854



## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme og tilgodehavende fra igangværende tvister henvises til note 1.

## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		<u>1.391.348</u>	<u>1.102.932</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<u>1.391.348</u>	<u>1.102.932</u>
Værdiregulering af investeringsaktiver		4.225.961	0
Andre finansielle indtægter	3	6.940	2.402
Finansielle omkostninger	4	-1.196.310	-1.223.480
<b>Resultat før skat</b>		<u>4.427.939</u>	<u>-118.146</u>
Skat af årets resultat		-948.155	0
<b>Årets resultat</b>		<u><b>3.479.784</b></u>	<u><b>-118.146</b></u>

Forslag til resultatdisponering	2024/25 kr	2023/24 kr
Overført resultat	<u>3.479.784</u>	<u>-118.146</u>
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<u><b>3.479.784</b></u>	<u><b>-118.146</b></u>

**Balance 30. april 2025**

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme		35.000.000	32.649.039
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		35.000.000	32.649.039
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		272.132	0
Selskabsskat		0	4.160
Andre tilgodehavender		1.875.000	0
Periodeafgrænsningsposter		26.840	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		2.173.972	4.160
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		2.173.972	4.160
<b>Aktiver i alt</b>		37.173.972	32.653.199

## Balance 30. april 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		13.046.890	-132.895
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>13.086.890</u>	<u>-92.895</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat		897.188	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		21.930.577	22.189.694
Skyldigt sambeskatningsbidrag		50.967	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<u>21.981.544</u>	<u>22.189.694</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter		267.994	208.754
Banker		41.233	29.782
Gæld til tilknyttede virksomheder		178.909	9.709.958
Deposita og forudbetalt leje		586.523	589.156
Anden gæld		133.691	18.750
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.208.350</u>	<u>10.556.400</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>23.189.894</u>	<u>32.746.094</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>37.173.972</u>	<u>32.653.199</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleomkostninger	2		
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	40.000	-132.894	-92.894
Årets resultat	0	3.479.784	3.479.784
Tilskud fra koncern	0	9.700.000	9.700.000
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>13.046.890</b>	<b>13.086.890</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Herudover har selskabet indregnet et tilgodehavende på tkr. 1.875 vedr. fejl og mangler hos byggeherre i forbindelse med opførelse af selskabets investeringsejendomme. Selskabet er i forhandling om beløbets størrelse på baggrund af udført syn og skøn. Udfaldet af forhandlingerne er omfattet af væsentlig sikkerhed omkring beløbets størrelse og har under hensyn til forsigtighed indregnet et tilgodehavende svarende til ca 60% af det samlede beløb under andre tilgodehavender.

### 2. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

### 3. Andre finansielle indtægter

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.336	0

### 4. Finansielle omkostninger

	2024/25	2023/24
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.508	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.192.802	1.223.480
<b>I alt</b>	<b>1.196.310</b>	<b>1.223.480</b>

## Noter

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 20.858.603 kr

### 6. Dagsværdioplysninger

2024/25

	<b>Investerings- ejendomme til dagsværdi kr</b>
Dagsværdi ultimo	35.000.000
Dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen (netto)	4.225.961

### 7. Eventualforpligtelser

#### *Sambeskatning*

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 22.199, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 35.000

### 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sejs 8600 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Værdiregulering af investeringsaktiver

Posten indeholder årets værdiregulering til dagsværdi af investeringsejendomme.

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Investeringsejendomme til dagsværdi

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Der er tale om beboelsesejendomme i Sejs. Der er anvendt et afkastkrav på 4,25% pr. 30.04.2025, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været tkr. 33.054, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på tkr. -1.946, og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været tkr. 37.190, hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på t.kr. 2.190.

Den beregnede dagsværdi svarer til en kvadratmeterpris på kr. 27.259. Der er anvendt følgende forudsætninger:

- Lejeindtægt på mellem kr. 1.300 og kr. 2.000 pr. kvadratmeter.
- Ejendomsskat på kr. 43 pr. kvadratmeter, svarende til 3,2% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelse på kr. 78 pr. kvadratmeter, svarende til 5,7% af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger på kr. 55 pr. kvadratmeter, svarende til 4,0% af lejeindtægterne.
- Administration på kr. 23 pr. kvadratmeter, svarende til 1,7% af lejeindtægterne.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi. 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

## Noter

### 9. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstidspunkt på forpligtelsen.

Ved køb af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er indregnet i årsregnskabet for den overtagne virksomhed forud for overtagelsen, i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill. Hensættelser til omstruktureringer indgår i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet, og processen er påbegyndt.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse. Det hensatte beløb indregnes under produktionsomkostninger.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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