

Seden Ejendomme ApS

c/o KS Administration A/S
Hvidkærvej 23, A
5250 Odense SV

CVR-nr. 39423677

Årsrapport

01-07-2023 - 30-06-2024

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 06-11-2024

Steen Jæger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Seden Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 for Seden Ejendomme 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06-11-2024

Direktion

Claus Sloth Bechmann-Arildsen
Adm. direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Seden Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Seden Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30-06-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 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.

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.

Seden Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Kolding, den 06-11-2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

Seden Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Seden Ejendomme ApS c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23, A 5250 Odense SV
CVR-nr.	39423677
Stiftelsesdato	19-03-2018
Regnskabsår	01-07-2023 - 30-06-2024
Direktion	Claus Sloth Bechmann-Arildsen
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
CVR-nr.	33963556

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2023 - 30-06-2024 udviser et resultat på kr. -751.140, og selskabets balance pr. 30-06-2024 udviser en balancesum på kr. 22.222.100, og en egenkapital på kr. 5.136.717. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Sammenligningstallene er for perioden 01-01-2022 - 30-06-2023 og omfatter derfor 18 måneder, hvor indeværende regnskabsår alene omfatter 12 måneder og er således ikke direkte sammenlignelige med dette år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Seden Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af reglerne for regnskabsklasse C.

Sammenligningstallene for 2022/23 omfatter 18 måneder og er således ikke direkte sammenlignelige med dette 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Reguleringer af investeringsejendomme målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

Anvendt regnskabspraksis

valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer 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 balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på portefølje niveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikationer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Anvendt regnskabspraksis

Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Nettoomsætning		1.237.546	1.664.324
Ejendomsomkostninger		-278.892	-241.721
Bruttoresultat		958.654	1.422.603
Administrationsomkostninger	1	-67.627	-286.479
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-1.085.400	5.864.512
Driftsresultat		-194.373	7.000.636
Andre finansielle indtægter	2	10.480	0
Andre finansielle omkostninger	3	-779.107	-1.661.894
Resultat før skat		-963.000	5.338.742
Skat af årets resultat	4	211.860	-1.174.523
Årets resultat		-751.140	4.164.219
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-751.140	4.164.219
Resultatdisponering		-751.140	4.164.219

Seden Ejendomme ApS

Balance 30. juni 30.06.2024

	Note	30.06.2024 kr.	30.06.2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5, 6	21.229.600	22.315.000
Materielle anlægsaktiver		21.229.600	22.315.000
Anlægsaktiver		21.229.600	22.315.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		962.144	935.008
Andre tilgodehavender		673	8.463
Periodeafgrænsningsposter		0	31.548
Tilgodehavender		962.817	975.019
Likvide beholdninger		29.683	214.598
Omsætningsaktiver		992.500	1.189.617
Aktiver		22.222.100	23.504.617

Seden Ejendomme ApS

Balance 30. juni 30.06.2024

	Note	30.06.2024 kr.	30.06.2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.001	50.001
Overført resultat		5.086.716	5.837.856
Egenkapital		5.136.717	5.887.857
Hensættelser til udskudt skat	7	1.226.753	1.465.541
Hensatte forpligtelser		1.226.753	1.465.541
Gæld til realkreditinstitutter		14.895.083	15.018.267
Skyldig sambeskatningsbidrag		26.928	77.339
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.922.011	15.095.606
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		138.186	131.995
Forudbetalt leje		83.592	111.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	27.653
Skyldig sambeskatningsbidrag		363.371	286.031
Anden gæld		72.609	106.212
Deposita		278.861	392.136
Kortfristede gældsforpligtelser		936.619	1.055.613
Gældsforpligtelser		15.858.630	16.151.219
Passiver		22.222.100	23.504.617
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

Seden Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2023	50.001	5.837.856	5.887.857
Årets resultat	0	-751.140	-751.140
Egenkapital 30-06-2024	50.001	5.086.716	5.136.717

Noter

	2023/24	2022/23
1. Andre driftsomkostninger		
Administrationsomkostninger	67.627	286.479
	67.627	286.479
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	10.480	0
	10.480	0
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	0	263.536
Prioritetsrenter	764.105	529.858
Amortiseret låneomkostninger	15.002	3.691
Låneomkostninger	0	798.479
Renter, andre lån og kontrakter	0	66.330
	779.107	1.661.894
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.928	363.370
Regulering af udskudt skat	-238.788	811.153
	-211.860	1.174.523

Noter

	2023/24	2022/23
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.653.452	15.414.023
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	16.450.488
Afgang i årets løb	0	-16.211.059
Kostpris ultimo	15.653.452	15.653.452
Dagsværdireguleringer primo	6.661.548	3.021.977
Årets reguleringer	-1.085.400	6.661.548
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-3.021.977
Dagsværdireguleringer ultimo	5.576.148	6.661.548
Regnskabsmæssig værdi ultimo	21.229.600	22.315.000

6. Forudsætninger ved beregning af investeringsejendommens dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra et forrentningskrav på 5,00%, hvilket ledelsen har vurderet er det korrekte niveau ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse. Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at de indregnede værdier er korrekte og retvisende.

Investeringejendommene består af 12 rækkehuse beliggende i Odense med et samlet areal på 1.074 m2.

Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommenes dagsværdi:

Nettolejeindtægter: 1.061.480 kr.

Afkastkrav: 5,00% (5,13% sidste år)

Afkastkrav	Ændring i procent	Værdi af ejendom	Egenkapital
4,50%	-0,5	23.588.444	7.495.560
5,00%	0	21.229.600	5.136.716
5,50%	0,5	19.299.636	3.206.752

7. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat	1.226.753	1.465.541
Saldo ultimo	1.226.753	1.465.541

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Nykredit 3852836-1	0	0	7.713.000
Nykredit 3852836-2	138.186	615.269	6.688.994
	138.186	615.269	14.401.994

Noter

2023/24

2022/23

9. Eventualforpligtelser

Ejendomsadministrationsaftalen kan af begge parter opsiges med 6 måneders varsel.

Selskabet er sambeskattet med Imbro Udbytte - Odense II A/S, CVR-nr. 42 77 73 74, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.033 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 21.230 t.kr.