

# Seda Ejendomme ApS

Huginsvej 12, 4100 Ringsted

## Årsrapport 2023

CVR.Nr. 10 28 01 76

(36. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling, den  
24. juni 2024

---

Christian Meldgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Seda 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 24. juni 2024

### Direktion:

Christian Meldgaard

### Bestyrelse:

Lars Meldgaard  
(Formand)

Christian Meldgaard

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Seda Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Seda Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Fortsættes

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

### 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 revision 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 revisionen 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.

Næstved, den 24. juni 2024

*Accounta*

*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

(CVR.Nr. 30 61 37 91)

Ivan Kjeldsen

statsautoriseret revisor

(MNE.Nr. 10797)

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Seda Ejendomme ApS  
Huginsvej 12  
4700 Næstved

CVR-nr.: 10 28 01 76

Hjemsted: Ringsted

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Bestyrelse

Lars Meldgaard (formand)  
Christian Meldgaard

### Revision

Accounta  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Slagelsevej 25A  
4700 Næstved

### Bankforbindelse

Nordea A/S  
Torvet 10  
4100 Ringsted

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er at drive udlejnings- og handelsvirksomhed og anden dermed i forbindelse bestående virksomhed. Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af bygninger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 udviser et resultat efter skat på 1.878.317 kr., og pr. 31. december 2023 har selskabet en egenkapital på 10.367.743 kr.

Årets resultat er tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Fra regnskabsklasse C er tilvalgt note om anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet i det efterfølgende.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

I bruttoresultatet er sammendraget regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift, herunder vedligeholdelse og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Skat af årets resultat

Selskabet indgår i sambeskatning med sin danske modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som er ejendommenes anskaffelsessum med tillæg af omkostninger, som direkte kan henføres til anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi baseret på en normalindtjeningsmodel, ud fra de forventede pengestrømme for de enkelte ejendomme.

Opgørelse af dagsværdier i henhold til normalindtjeningsmodellen tager udgangspunkt i en fastsættelse af det forventede driftsafkast på hver enkelt ejendom, hvor der tages hensyn til aktuelle og forventede lejeindtægter, driftsomkostninger på ejendommen samt vedligeholdelsesomkostninger.

Ejendommens dagsværdi opgøres herefter ved kapitalisering af driftsafkastet med et afkastkrav, som fastsættes af ledelsen individuelt for hver ejendom, under hensyn til beliggenhed, den pågældende ejendomstype samt udviklingen i markedsforholdene.

Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reneoveringsarbejder og lignende.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes under egenkapitalen som en del af resultatdisponeringen.

### Skyldig skat 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.

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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.

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 den samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris.

Øvrige 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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.877.924</b>	<b>2.910.573</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Driftsresultat	2.877.924	2.910.573
Finansielle indtægter	1.804	0
3 Finansielle omkostninger	-469.272	-345.690
Resultat før skat	2.410.456	2.564.883
4 Skat af årets resultat	-532.139	-630.274
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.878.317</b>	<b>1.934.609</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
Overført resultat	878.317	1.134.609
Disponeret i alt	<u>1.878.317</u>	<u>1.934.609</u>

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>27.200.000</u>	<u>27.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>27.200.000</u>	<u>27.200.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<u>27.200.000</u>	<u>27.200.000</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Tilgodehavender fra salg	<u>772</u>	<u>40.484</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>772</u>	<u>40.484</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>5.611</u>	<u>4.583</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<u>6.383</u>	<u>45.067</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>27.206.383</u>	<u>27.245.067</u>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	9.242.743	8.364.426
Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	800.000
	<b>10.367.743</b>	<b>9.289.426</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
4 Udskudt skat	3.524.759	3.438.642
	<b>3.524.759</b>	<b>3.438.642</b>
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	5.332.182	5.909.982
	<b>5.332.182</b>	<b>5.909.982</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
5 Kortfristet del af langfristet gæld	385.089	378.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.952	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.138.306	7.136.918
4 Skyldigt sambeskatningsbidrag	443.425	478.157
Anden gæld	955.927	600.270
Periodeafgrænsningsposter	0	7.155
	<b>7.981.699</b>	<b>8.607.017</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>13.313.881</b>	<b>14.516.999</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<b>27.206.383</b>	<b>27.245.067</b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Koncernforhold</b>		

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte. Der betales ikke vederlag til bestyrelsen.

### 2. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Bogført værdi 1. januar 2023	27.200.000
Årets værdiregulering	<u>0</u>
Bogført værdi 31. december 2023	<u>27.200.000</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i egenkapitalen	<u>0</u>

Selskabets portefølje består af tre investeringsejendomme, som alle er beliggende i Ringsted, på henholdsvis 10.000 m<sup>2</sup>, 1.200 m<sup>2</sup> og 2.100 m<sup>2</sup>. Ejendommene anvendes til kontor, lager og lettere produktion. Ejendommene er 100% udlejet på lejekontrakter af variende længde til en kvadratmeterleje som for størstedelens vedkommende ligger mellem 200 kr. pr m<sup>2</sup> og 400 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dagsværdi er beregnet ud fra en normalindtjeningsmodel jf. anvendt regnskabspraksis med et afkastkrav på 10 %. En ændring i afkastkravet på ½% vil ændre ejendommenes værdi med 1.200.000 kr.

### 3. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Heraf renteomkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	<u>189.000</u>	<u>259.100</u>

## Noter, fortsat

### 4. Selskabsskat

	2023	2022
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	446.021	478.157
Regulering af udskudt skat	152.117	152.117
	<u>598.138</u>	<u>630.274</u>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfalder inden 1 år	Forfalder 2 - 5 år	Forfalder efter 5 år	Gæld i alt
Realkreditlån	385.089	1.585.176	3.747.006	5.717.271
	<u>385.089</u>	<u>1.585.176</u>	<u>3.747.006</u>	<u>5.717.271</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedstillelser

#### *Sikkerhedsstillelser*

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter 5.717 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 27.200 tkr.

#### *Eventualforpligtelser*

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist for et søsterselskabs mellemværende med pengeinstitut for et beløb op til 6.000.000 kr.

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Seda Holding Danmark A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 7. Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab for Seda Holding Danmark A/S, Ringsted.