

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**SETURA.DK ApS**

**Nørrebakke 10  
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT  
2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19/6 2024

Per-Morten Hanssen

---

Dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 27 09 44 65**

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for SETURA.DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 19/6 2024

### Direktion

Per-Morten Hanssen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i SETURA.DK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SETURA.DK ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Ebeltoft, den 19/6 2024

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Diana Poulsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne35437

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** SETURA.DK ApS  
Nørrebakke 10  
8400 Ebeltøft

CVR-nr: 27 09 44 65  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Per-Morten Hanssen

**Revisor** Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltøft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsbesiddelse og drift heraf.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat vurderes som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for SETURA.DK ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-23.785</b>	<b>-32.677</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-63.800	-63.800
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-87.585</b>	<b>-96.477</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver mv.	370.000	293.337
Andre finansielle indtægter	18	0
Andre finansielle omkostninger	-159.597	-103.362
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>122.836</b>	<b>93.498</b>
Skat af årets resultat	-42.108	-35.398
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>80.728</b>	<b>58.100</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	80.728	58.100
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>80.728</b>	<b>58.100</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2023	2022
Grunde og bygninger	2.424.274	2.488.074
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.424.274</b>	<b>2.488.074</b>
Andre tilgodehavender	4.000.764	4.008.593
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>4.000.764</b>	<b>4.008.593</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>6.425.038</b>	<b>6.496.667</b>
Selskabsskat	0	4.602
Andre tilgodehavender	32.586	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.586</b>	<b>4.602</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.014</b>	<b>8.925</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>41.600</b>	<b>13.527</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>6.466.638</b>	<b>6.510.194</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2023	2022
Virksomhedskapital	3.500.000	3.500.000
Overført resultat	655.702	574.975
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.155.702</b>	<b>4.074.975</b>
Prioritetsgæld	897.988	942.524
Gæld til kapitalinteressere	1.280.610	1.267.434
Anden gæld	956	67.588
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.179.554</b>	<b>2.277.546</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	46.000	46.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.250	19.861
Selskabsskat	108	0
Anden gæld	29.024	91.512
Periodeafgrænsningsposter	30.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>131.382</b>	<b>157.673</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.310.936</b>	<b>2.435.219</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>6.466.638</b>	<b>6.510.194</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	3.500.000	3.500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.500.000</b>
Overført resultat, primo	574.974	516.875
Årets resultat	80.728	58.100
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>655.702</b>	<b>574.975</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.155.702</b>	<b>4.074.975</b>

## Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	988.824	943.988	46.000	714.000
Gæld til kapitalinteresser	1.267.434	1.280.610	0	1.280.600
Anden gæld	67.588	956	0	0
	<b>2.323.846</b>	<b>2.225.554</b>	<b>46.000</b>	<b>1.994.600</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Nordea Kredit Realkreditaktieselskab er der udstedt pantebrev stort kr. 1.629.000 i ejendommen, Kappelborgvej 23A, 9990 Skagen. Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 2.424.274.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Morten Hansen

Direktør

Serienummer: 4dc1fba7-216e-4b8d-b75b-1fc1ccbe1e4d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-06-20 07:43:34 UTC



## Diana Skovmand Poulsen

KOVSTED & SKOVGÅRD, REVISION & RÅDGIVNING, STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivni...

Serienummer: 18ab6b77-c0ea-4e17-aeb0-ee106b14d048

IP: 87.54.xxx.xxx

2024-06-20 08:39:19 UTC



## Per Morten Hansen

Dirigent

Serienummer: 4dc1fba7-216e-4b8d-b75b-1fc1ccbe1e4d

IP: 77.213.xxx.xxx

2024-06-20 09:07:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: OTCAJ-15ECG-3DNKK-Y8KMO-5W4AQ-AEH4E

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**