



## **Seden Ejendomsinvest ApS**

Skovfyrvangen 7, 5270 Odense N


**CVR-nr. 28 51 29 61**

**Årsrapport for 2022/23**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. november 2023

---

Torben Brandt Rasmussen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

5

Balance 30. juni

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Seden Ejendomsinvest 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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.

Odense, den 9. november 2023

### Direktion

Torben Brandt Rasmussen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Seden Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 9. november 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Thomas Clausen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33711

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Seden Ejendomsinvest ApS Skovfyrvangen 7 5270 Odense N CVR-nr.: 28 51 29 61 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemsted: Odense
Direktion	Torben Brandt Rasmussen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 328.599, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.516.830.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>124.532</b>	<b>-31</b>
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-384.635	1.338
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-260.103</b>	<b>1.307</b>
Andre finansielle indtægter		0	2.890
Andre finansielle omkostninger		-1.684	-12
<b>Resultat før skat</b>		<b>-261.787</b>	<b>4.185</b>
Skat af årets resultat	2	-66.812	-693
<b>Årets resultat</b>		<b>-328.599</b>	<b>3.492</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-328.599	3.492
		<b>-328.599</b>	<b>3.492</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele	3	1.558.963	1.944
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.558.963</b>	<b>1.944</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.558.963</b>	<b>1.944</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		150.000	0
Andre tilgodehavender		12.958	139
<b>Tilgodehavender</b>		<b>162.958</b>	<b>139</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>271.687</b>	<b>869</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>434.645</b>	<b>1.008</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.993.608</b>	<b>2.952</b>



## Balance 30. juni

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		1.016.830	1.346
<b>Egenkapital</b>		<b>1.516.830</b>	<b>1.846</b>
Hensættelse til udskudt skat		391.000	1.082
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>391.000</b>	<b>1.082</b>
Selskabsskat		57.812	0
Anden gæld		27.966	24
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>85.778</b>	<b>24</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>85.778</b>	<b>24</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.993.608</b>	<b>2.952</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	1.345.429	1.845.429
Årets resultat	0	-328.599	-328.599
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>500.000</b>	<b>1.016.830</b>	<b>1.516.830</b>

## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	757.812	0
Årets udskudte skat	<u>-691.000</u>	<u>693</u>
	<b><u>66.812</u></b>	<b><u>693</u></b>
<b>3 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>kr.</u>
Kostpris 1. juli		<u>395.749</u>
Kostpris 30. juni		<u>395.749</u>
Opskrivninger 1. juli		1.547.849
Årets opskrivninger		<u>-384.635</u>
Opskrivninger 30. juni		<u>1.163.214</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b><u>1.558.963</u></b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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 samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Kapitalandele måles til dagsværdi. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis den er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### 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.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Gældsforpligtelser

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