

Seden Ejendomsinvest ApS

Skovfyrvangen 7, 5270 Odense N

CVR-nr. 28 51 29 61

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 3. december 2021

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 til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 30. november 2021

Direktion

Torben Brandt Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Seden Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden 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 30. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 2020/21 udviser et overskud på kr. 415.219, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.646.417.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Dermed er selskabet omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Selskabets eneste aktivitet består i at eje kapitalandele i et investeringsselskab, der investerer i danske ejendomme. Ledelsen arbejder på at tilføre selskabet ny aktivitet, som på sigt kan retablere selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt efter de principper, der er gældende ved fortsat drift. For at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår, er det en forudsætning, at selskabets ejer fortsat vil stille finansiering til rådighed.

Der henvises endvidere til note 1.

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	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
Bruttotab		-47.432	-255
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-2.510
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-47.432	-2.765
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		528.438	0
Resultat før finansielle poster		481.006	-2.765
Andre finansielle indtægter		213	0
Andre finansielle omkostninger		0	-72
Resultat før skat		481.219	-2.837
Skat af årets resultat	3	-66.000	561
Årets resultat		415.219	-2.276
Resultatdisponering			
Overført resultat		415.219	-2.276
		415.219	-2.276

Balance 30. juni

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	528.438	0
Finansielle anlægsaktiver		528.438	0
Anlægsaktiver i alt		528.438	0
Andre tilgodehavender		11.659	100
Selskabsskat		2.000	11
Tilgodehavender		13.659	111
Likvide beholdninger		25.097	8
Omsætningsaktiver i alt		38.756	119
Aktiver i alt		567.194	119

Balance 30. juni

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		-2.146.417	-2.561
Egenkapital		-1.646.417	-2.061
Hensættelse til udskudt skat		389.000	323
Hensatte forpligtelser i alt		389.000	323
Anden gæld		1.360.000	1.360
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.360.000	1.360
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	19
Anden gæld		464.611	478
Kortfristede gældsforpligtelser		464.611	497
Gældsforpligtelser i alt		1.824.611	1.857
Passiver i alt		567.194	119
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om dagsværdi	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. juli	500.000	-2.561.636	-2.061.636
Årets resultat	0	415.219	415.219
Egenkapital 30. juni	500.000	-2.146.417	-1.646.417

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Dermed er selskabet omfattet af selskabslovens regler omkring kapitaltab.

Selskabets eneste aktivitet består i at eje kapitalandele i et investeringsselskab, der investerer i danske ejendomme. Ledelsen arbejder på at tilføre selskabet ny aktivitet, som på sigt kan retablere selskabskapitalen.

Årsrapporten er aflagt efter de principper, der er gældende ved fortsat drift. For at selskabet kan fortsætte driften i det kommende regnskabsår, er det en forudsætning, at selskabets ejer fortsat vil stille finansiering til rådighed.

	2020/21 kr.	2019/20 t.kr.
2 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>66.000</u>	<u>-561</u>
	<u>66.000</u>	<u>-561</u>
4 Finansielle anlægsaktiver		Andre værdipa- pirer og kapital- andele kr.
Kostpris 1. juli		<u>318.117</u>
Kostpris 30. juni		<u>318.117</u>

Noter

4 Finansielle anlægsaktiver (Fortsat)

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	kr.
Årets opskrivninger	210.321
Opskrivninger 30. juni	210.321
Nedskrivninger 1. juli	318.117
Tilbageførsel af nedskrivninger	-318.117
Nedskrivninger 30. juni	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	528.438

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli	Gæld 30. juni	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Anden gæld	1.360.000	1.360.000	0	0
	1.360.000	1.360.000	0	0

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

	<u>2020/21</u> kr.
8 Oplysning om dagsværdi	
Andre værdipapirer og kapitalandele	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>528.438</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>528.438</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Ejendomsinvest ApS for 2020/21 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Nettoomsætningen er indtægter ved udlejning af ejendomme indregnet i resultatopgørelse i den periode de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens drift

Ejendommens drift indeholder omkostninger vedrørende drift af selskabets ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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