



## Seitrup ApS

Ny Erlevej 28 A, 1.  
6100 Haderslev  
CVR-nr. 38764225

## Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.01.2024

---

**Palle Seide Jørgensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022/23	6
Balance pr. 30.09.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Seitrup ApS  
Ny Erlevvej 28 A, 1.  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 38764225  
Hjemsted: Haderslev  
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Bestyrelse

Palle Seide Jørgensen  
Søren Flintrup

## Direktion

Palle Seide Jørgensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Seitrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22.01.2024

## Direktion

**Palle Seide Jørgensen**  
direktør

## Bestyrelse

**Palle Seide Jørgensen**

**Søren Flintrup**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Seitrup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Seitrup ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 22.01.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med køb og salg samt udlejning og opførelse af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>5.901.438</b>	<b>2.946.687</b>
Personaleomkostninger	1	(798.230)	0
Af- og nedskrivninger	2	(548.251)	(393.894)
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.554.957</b>	<b>2.552.793</b>
Andre finansielle indtægter		448	614.139
Andre finansielle omkostninger	3	(1.462.059)	(794.810)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.093.346</b>	<b>2.372.122</b>
Skat af årets resultat	4	(680.902)	(589.548)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.412.444</b>	<b>1.782.574</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		550.000	265.000
Overført resultat		1.862.444	1.517.574
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.412.444</b>	<b>1.782.574</b>

# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		49.827.449	41.904.344
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.500	42.750
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>49.855.949</b>	<b>41.947.094</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>49.855.949</b>	<b>41.947.094</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		553.561	433.694
Andre tilgodehavender		47.500	977.388
<b>Tilgodehavender</b>		<b>601.061</b>	<b>1.411.082</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.980</b>	<b>1.689.275</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>604.041</b>	<b>3.100.357</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.459.990</b>	<b>45.047.451</b>



**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.434.106	2.571.662
Forslag til udbytte for regnskabsåret		550.000	265.000
<b>Egenkapital</b>		<b>5.034.106</b>	<b>2.886.662</b>
Udskudt skat		1.471.523	918.387
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.471.523</b>	<b>918.387</b>
Gæld til realkreditinstitutter		31.547.662	31.431.198
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>31.547.662</b>	<b>31.431.198</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.867.654	1.724.147
Bankgæld		1.106.707	1.094.875
Deposita		925.750	757.650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		210.467	252.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.999.687	1.138.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		88.300	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.317.061	2.286.835
Skyldig skat		158.412	30.646
Anden gæld		2.732.661	2.526.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.406.699</b>	<b>9.811.204</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>43.954.361</b>	<b>41.242.402</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.459.990</b>	<b>45.047.451</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	2.571.662	265.000	2.886.662
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(265.000)	(265.000)
Årets resultat	0	1.862.444	550.000	2.412.444
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>4.434.106</b>	<b>550.000</b>	<b>5.034.106</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	767.923	0
Pensioner	12.284	0
Andre omkostninger til social sikring	18.023	0
	<b>798.230</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>-</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	548.251	393.894
	<b>548.251</b>	<b>393.894</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	90.690	87.471
Renteomkostninger i øvrigt	1.270.845	597.523
Dagsværdireguleringer	16.570	15.564
Øvrige finansielle omkostninger	83.954	94.252
	<b>1.462.059</b>	<b>794.810</b>

## 4 Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	127.766	30.646
Ændring af udskudt skat	553.136	558.902
	<b>680.902</b>	<b>589.548</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	42.829.257	42.750
Tilgange	10.007.005	0
Afgange	(1.588.899)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>51.247.363</b>	<b>42.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	(924.913)	0
Årets afskrivninger	(534.001)	(14.250)
Tilbageførsel ved afgang	39.000	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.419.914)</b>	<b>(14.250)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>49.827.449</b>	<b>28.500</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.867.654	1.724.147	31.547.662	23.815.580
	<b>1.867.654</b>	<b>1.724.147</b>	<b>31.547.662</b>	<b>23.815.580</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 50.427 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen i takt med at lejen indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, garantiprovisioner, låneomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det

foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.