

**Seden Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 39 42 36 77**

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29 5 2019

**Dirigent**

Steffen Sielemann



---

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2018	8
Balance pr. 31.12.2018	9
Noter	11

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Seden Ejendomme ApS  
Ingemannsvej 19  
5230 Odense M

Hjemstedskommune: Odense

CVR-nr.: 39 42 36 77

Regnskabsperiode: 19. marts 2018 – 31. december 2018

### **Direktion**

Steffen Sielemann

### **Revisor**

Selskabet har fravalgt revisionspligten

## Ledespåtegning

Vi har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Seden Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet fravælger revisionspligten for regnskabsåret 2019.

Odense, den 25. maj 2019

### Direktionen

  
Steffen Sielemann

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive ejendomsvirksomhed med opførelse af lejeboliger til privat udlejning samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabet har i 2018 haft et resultat som forventet.

### **Revision**

Support-Team Odense ApS har assisteret selskabets ledelse med opstillingen af årsrapporten i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Det er selskabets første reegnskabsår.

### **Generelt**

Selskabet har valgt at opstille resultatopgørelsen med sammendragne poster, jævnfør årsregnskabslovens § 32.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### **Bruttofortjeneste**

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til vareforbrug samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelse, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat**

Årets skat, som 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.

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

Der beregnes ikke udskudt skat.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver og afskrivninger herpå**

Aktiver med en kostpris under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte debitorer.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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



## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>(10.390)</b>	<b>0</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(10.390)</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger		<u>(35.210)</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat før skat</b>		<b>(45.600)</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(45.600)</u></b>	<b><u>0</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(45.600)</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<b><u>(45.600)</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Aktiver pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		20.660	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>20.660</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<u>20.660</u>	<u>0</u>
Moms tilgodehavende		1.212	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>1.212</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<u>2.501.212</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>2.521.872</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Passiver pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		50.001	0
Overkurs ved emission		24.999	0
Overført resultat		<u>(45.600)</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>1</b>	<b><u>29.400</u></b>	<b><u>0</u></b>
Kreditinstitutter		1.999.910	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.562	0
Anden gæld		195.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>287.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.492.472</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.492.472</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.521.872</u></b>	<b><u>0</u></b>
Eventualforpligtelser	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Noter

### 1. Egenkapital

	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>
Saldo, primo	0
Indskudt anpartskapital	50.001
Overkurs ved emission	24.999
Årets resultat	(45.600)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>29.400</b>

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Sielemann Holding ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet bankgaranti på kr. 2.500.000 for byggerier.

I likvide beholdninger indgår deponeringskonti til en værdi af kr. 2.500.000 i forbindelse med opførelse af ejendomme.