

# Seden Anno 2006 ApS

Villasmindevej 4, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 49 33 99

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024

Dirigent:

.....  
Martin Villemoes Andersen

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Seden Anno 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. juni 2024

Direktion:

.....  
Martin Villemoes Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Seden Anno 2006 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Seden Anno 2006 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. juni 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren Smedegaard Hvid  
statsaut. revisor  
mne31450

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Seden Anno 2006 ApS
Adresse, postnr. by	Villasmindevej 4, 5250 Odense SV
CVR-nr.	41 49 33 99
Stiftet	24. juni 2020
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Martin Villemoes Andersen, direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 159.350 kr. mod et overskud på 33.720 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.066.119 kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	<b>Nettoomsætning</b>	298.350	332.928
	Andre eksterne omkostninger	-153.931	-289.681
	<b>Bruttoresultat</b>	144.419	43.247
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	41.275	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	185.694	43.247
3	Finansielle indtægter	44.666	28.000
	Finansielle omkostninger	-26.072	-28.023
	<b>Resultat før skat</b>	204.288	43.224
4	Skat af årets resultat	-44.938	-9.504
	<b>Årets resultat</b>	159.350	33.720
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	1.500.000	0
	Overført resultat	-1.340.650	33.720
		159.350	33.720

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	3.427.923	3.386.648
		<u>3.427.923</u>	<u>3.386.648</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.427.923</u>	<u>3.386.648</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.523.400	1.477.100
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.496
		<u>1.523.400</u>	<u>1.487.596</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>129.887</u>	<u>57.448</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.653.287</u>	<u>1.545.044</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>5.081.210</u></u>	<u><u>4.931.692</u></u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2023	2022
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.526.119	2.866.769
	Foreslået udbytte	1.500.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.066.119</b>	<b>2.906.769</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	120.369	111.289
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>120.369</b>	<b>111.289</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.643.829	1.704.129
		<b>1.643.829</b>	<b>1.704.129</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	61.095	60.791
	Modtagne forudbetalinger	33.600	33.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.624	13.999
	Skyldig sambeskatningsbidrag	35.858	0
	Deposita	104.716	101.115
		<b>250.893</b>	<b>209.505</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.894.722</b>	<b>1.913.634</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.081.210</b>	<b>4.931.692</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	2.833.049	0	2.873.049
Overført via resultatdisponering	0	33.720	0	33.720
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>2.866.769</b>	<b>0</b>	<b>2.906.769</b>
Overført via resultatdisponering	0	-1.340.650	1.500.000	159.350
<b>Egenkapital</b>				
31. december 2023	<u>40.000</u>	<u>1.526.119</u>	<u>1.500.000</u>	<u>3.066.119</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Anno 2006 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets ejendomsbesiddelse og indregnes i resultatopgørelsen på et periodiseret grundlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse på selskabets ejendom samt omkostninger til administration m.v.

#### 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 m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle 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 er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023	2022
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	44.300	28.000
Andre finansielle indtægter	366	0
	<u>44.666</u>	<u>28.000</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.858	9.504
Årets regulering af udskudt skat	9.080	0
	<u>44.938</u>	<u>9.504</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	3.105.583
Kostpris 31. december 2023	<u>3.105.583</u>
Opskrivninger 1. januar 2023	281.065
Årets værdireguleringer	41.275
Opskrivninger 31. december 2023	<u>322.340</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><u>3.427.923</u></u>

Investeringsejendomme består af én ejendom til beboelse bestående af flere lejemål. Investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på afkastkrav på 5,25% for beboelse. En ændring af afkastkravet på +/- 0,25 procentpoint medfører en ændring i værdiansættelsen på henholdsvis -150 t.kr. og 164 t.kr.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.416 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.704.924	61.095	1.643.829	1.415.534
	<u>1.704.924</u>	<u>61.095</u>	<u>1.643.829</u>	<u>1.415.534</u>

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens grund og bygning for en værdi af 1.938 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af grund og bygning, hvori der er stillet sikkerhed, udgør 3.428 t.kr.

# 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.”

## Martin Villemoes Andersen

### Direktion

På vegne af: Seden Anno 2006 ApS

Serienummer: d3b59d46-1a1e-44b6-b7a7-8774e75c7a86

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-06-26 21:27:13 UTC



## Martin Villemoes Andersen

### Dirigent

På vegne af: Seden Anno 2006 ApS

Serienummer: d3b59d46-1a1e-44b6-b7a7-8774e75c7a86

IP: 62.199.xxx.xxx

2024-06-26 21:27:13 UTC



## Søren Smedegaard Hvid

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 679f8e4e-cbe2-40c1-8b8a-b3f72863eea1

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-06-27 03:50:35 UTC



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**