

## **Sædder Ejendomme ApS**

**c/o Henrik Pedersen Odinsvej 14  
4640 Faxe**

**CVR-nr. 43 59 52 53**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2024 til 30. juni 2025  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. december 2025

---

Henrik Lykke Pedersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	9
Balance pr. 30. juni 2025	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Sædder Ejendomme 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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.

Faxe, den 9. december 2025

### **Direktion**

Henrik Lykke Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Sædder Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Sædder Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 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.

Næstved, den 9. december 2025

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Stig Henriksen  
Registreret revisor  
mne17429

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Sædder Ejendomme ApS  
c/o Henrik Pedersen Odinsvej 14  
4640 Faxe

CVR-nr.: 43 59 52 53

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Hjemsted: Faxe

### Direktion

Henrik Lykke Pedersen

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 19.992, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 567.966.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sædder Ejendomme ApS for 2024/25 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.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### 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 andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter på selskabets ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### **Brugstid Restværdi**

Øvrige bygninger 50 år 15-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>126.232</b>	<b>70.980</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>126.232</b>	<b>70.980</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-9.848</u>	<u>-9.848</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>116.384</b>	<b>61.132</b>
Finansielle indtægter		77	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-90.819</u>	<u>-81.607</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>25.642</b>	<b>-20.475</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-5.650</u>	<u>4.463</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>19.992</u></b>	<b><u>-16.012</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>19.992</u>	<u>-16.012</u>
		<b><u>19.992</u></b>	<b><u>-16.012</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	5	<u>1.495.653</u>	<u>1.505.501</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.495.653</b></u>	<u><b>1.505.501</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.495.653</b></u>	<u><b>1.505.501</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		42.000	30.000
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>18.954</u>	<u>14.534</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>60.954</b></u>	<u><b>44.534</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>24.554</b></u>	<u><b>15.405</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>85.508</b></u>	<u><b>59.939</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.581.161</b></u></u>	<u><u><b>1.565.440</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>527.966</u>	<u>-42.026</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>567.966</u></b>	<b><u>-2.026</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>31.042</u>	<u>20.972</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>31.042</u></b>	<b><u>20.972</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>926.182</u>	<u>929.157</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>926.182</u></b>	<b><u>929.157</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	22.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.055	566.568
Anden gæld		<u>12.916</u>	<u>4.769</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>55.971</u></b>	<b><u>617.337</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>982.153</u></b>	<b><u>1.546.494</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.581.161</u></b>	<b><u>1.565.440</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-42.026	-2.026
Årets resultat	0	19.992	19.992
Tilskud fra koncern	0	550.000	550.000
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>527.966</b>	<b>567.966</b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>9.848</u>	<u>9.848</u>
	<u><b>9.848</b></u>	<u><b>9.848</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	19.112	36.140
Andre finansielle omkostninger	<u>71.707</u>	<u>45.467</u>
	<u><b>90.819</b></u>	<u><b>81.607</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	10.070	10.071
Sambeskatningsbidrag	<u>-4.420</u>	<u>-14.534</u>
	<u><b>5.650</b></u>	<u><b>-4.463</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejer</u>
Kostpris 1. juli 2024	<u>1.521.420</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>1.521.420</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	15.919
Årets afskrivninger	<u>9.848</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>25.767</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u><u>1.495.653</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2024</u>	<u>30. juni 2025</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>969.157</u>	<u>948.182</u>	<u>22.000</u>	<u>783.075</u>
	<b><u><u>969.157</u></u></b>	<b><u><u>948.182</u></u></b>	<b><u><u>22.000</u></u></b>	<b><u><u>783.075</u></u></b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I investeringsejendomme er der tinglyst pant tkr. 1.050. Bogført værdi af grunde og bygninger udgør tkr. 1.496.

Selskabet har herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

**Noter**