

## Seemann Invest ApS

Sorgenfri Allé 31  
5250 Odense SV

CVR nr. 43257994

Årsrapport  
01/10/2024 - 30/09/2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/02/2026

Henrik Seemann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabet

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Selskabet

Navn  
Adresse  
By  
CVR-nummer  
Stiftelsesdato

Seemann Invest ApS  
Sorgenfri Allé 31  
5250 Odense SV  
43257994  
10/05/2022

## Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01/10/2024 - 30/09/2025 for Seemann Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/09/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/10/2024 - 30/09/2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 20/02/2026

**Henrik Seemann**  
Direktør

**Anders Kristoffer Billund Seemann**  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og udleje fast ejendom og anden virksomhed i forbindelse hermed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 40.377, og virksomhedens balance pr. 30/09/2025 udviser en egenkapital på kr. 58.953.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Andre personaleomkostninger indgik sidste år i regnskabsposten personaleomkostninger. Andre personaleomkostninger indgår i indeværende regnskabsår i regnskabsposten bruttoresultat. Tilpasningen har ikke påvirket årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	100 år	0-65 %

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

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **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 gælds metode 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.

#### **Gældsforpligtelser**

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

Resultatopgørelse 01/10/2024 - 30/09/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>311.691</b>	<b>164.114</b>
Personaleomkostninger	1	0	-40.000
Af- og nedskrivninger		-45.567	-39.913
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>266.124</b>	<b>84.201</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-225.373	-198.840
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.751</b>	<b>-114.639</b>
Skat af årets resultat		-374	9.328
<b>Årets resultat</b>		<b>40.377</b>	<b>-105.311</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		40.377	-105.311
<b>Årets resultat</b>		<b>40.377</b>	<b>-105.311</b>

Balance 30/09/2025

Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger	8.713.979	4.900.271
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.713.979</b>	<b>4.900.271</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.713.979</b>	<b>4.900.271</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.753	7.414
Andre tilgodehavender	6.833	0
Udskudt skatteaktiv	18.883	18.883
Periodeafgrænsningsposter	101.614	43.219
Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.424	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>164.507</b>	<b>69.516</b>
Likvide beholdninger	15.289	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>179.796</b>	<b>69.516</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.893.775</b>	<b>4.969.787</b>

Balance 30/09/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		18.953	-21.422
<b>Egenkapital</b>		<b>58.953</b>	<b>18.578</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		6.668.575	3.174.567
Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.921.479	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>8.590.054</b>	<b>3.174.567</b>
Kortfristet gæld til banker		0	652.551
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	4.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser		496	0
Kortfristet skyldig skat		374	0
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	921.479
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		155.025	93.100
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		88.873	105.324
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>244.768</b>	<b>1.776.642</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.834.822</b>	<b>4.951.209</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.893.775</b>	<b>4.969.787</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<u>2025</u> DKK	<u>2024</u> DKK
Lønninger	0	40.000
<b>I alt</b>	<b>0</b>	<b>40.000</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1	0

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2025</u> DKK
Restgæld efter 5 år	7.728.938

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Seemann Holding Odense ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties.