

---

# Seta Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38624989**

Kærbøllinghusevej 26  
7182 Bredsten

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/01/2024**

---

**Asbjørn Andersen**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Seta Ejendomme ApS  
Kærbøllinghusevej 26  
7182 Bredsten  
e-mailadresse: tennajeppesen@outlook.dk  
CVR-nr.: 38624989  
Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2022 - 30. september 2023 for Seta Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Bredsten, den 25/01/2024

## Direktion

Asbjørn Andersen

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed indenfor ejendomsbranchen samt hermed forbundet virksomhed.

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

Selskabets aktiviteter har i den forløbne regnskabsperiode udviklet sig som forventet. Årets resultat efter skat udgør et overskud på t.kr. 15, hvilket anses for mindre tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsafslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets 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. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og

godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 poster direkte i egenkapitalen

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efter følgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til sidste regnskabsår, der henvises til indledende afsnit herom.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdi hierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster

samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>193.084</b>	<b>248.370</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>193.084</b>	<b>248.370</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-15.000	-20.000
Øvrige finansielle omkostninger		-158.746	-80.682
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>19.338</b>	<b>147.688</b>
Skat af årets resultat	1	-4.246	-32.560
<b>Årets resultat</b>		<b>15.092</b>	<b>115.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		15.092	115.128
<b>I alt</b>		<b>15.092</b>	<b>115.128</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		4.375.000	4.390.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.375.000</b>	<b>4.390.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.375.000</b>	<b>4.390.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.988	0
Tilgodehavende skat		286	0
Andre tilgodehavender		2.129	3.671
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.403</b>	<b>3.671</b>
Likvide beholdninger		34.239	120.571
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>40.642</b>	<b>124.242</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.415.642</b>	<b>4.514.242</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		619.496	604.404
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>669.496</b>	<b>654.404</b>
Hensættelse til udskudt skat		160.732	164.032
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>160.732</b>	<b>164.032</b>
Skyldig selskabsskat		7.546	6.644
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.546</b>	<b>6.644</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.716	1.968
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		3.394.884	2.564.692
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.062	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.368	1.028.802
Deposita		154.838	93.700
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.577.868</b>	<b>3.689.162</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.585.414</b>	<b>3.695.806</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.415.642</b>	<b>4.514.242</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	7.546	6.644
Ændring af udskudt skat	-3.300	25.916
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>4.246</u>	<u>32.560</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	3.644.308
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.644.308</b>
Opskrivninger primo	745.692
Årets opskrivning	-15.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>730.692</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.375.000</b>

Investeringsjendomme består af fem udlejningsejendomme i trekantsområdet. Ejendommene indeholder hver et lejemål.

Investeringsjendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter, en afkastgrad på 6,5% - 7% og ejendommens udgifter.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt, ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommene. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsjendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsjendommene.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1