

# Seta Ejendomme ApS

**CVR-nr.: 38624989**

Kærbøllinghusevej 26  
7182 Bredsten

Årsrapport  
1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

**24/10/2022**

---

**Asbjørn Andersen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Seta Ejendomme ApS  
Kærbøllinghusevej 26  
7182 Bredsten

e-mailadresse:    tenna@tjaccount.dk

CVR-nr:            38624989

Regnskabsår:     01/10/2021 - 30/09/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 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 24/10/2022

**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. 115, hvilket anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabs afslutning**

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 tilbageførsler 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 kost- pris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbe- tid.

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 samt opkrævede fællesomkostninger. 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 posteringer direkte i

egenkapitalen

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Investeringsejendomme 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 eksterne 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 regnskabs aflæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsekostninger.

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 skatteforpligtelser 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. Skatteforpligtelser 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 nettorealiseringsværdi.

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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>248.370</b>	<b>123.875</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>248.370</b>	<b>123.875</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-20.000	-29.358
Øvrige finansielle omkostninger		-80.682	-77.923
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>147.688</b>	<b>16.594</b>
Skat af årets resultat	1	-32.560	-3.762
<b>Årets resultat</b>		<b>115.128</b>	<b>12.832</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		115.128	12.832
<b>I alt</b>		<b>115.128</b>	<b>12.832</b>

## Balance 30. september 2022

### Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		4.390.000	4.410.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.390.000</b>	<b>4.410.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.390.000</b>	<b>4.410.000</b>
Andre tilgodehavender		3.671	3.122
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.671</b>	<b>3.122</b>
Likvide beholdninger		120.571	62.355
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>124.242</b>	<b>65.477</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.514.242</b>	<b>4.475.477</b>

## Balance 30. september 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		604.404	489.276
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>654.404</b>	<b>539.276</b>
Hensættelse til udskudt skat		164.032	138.116
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>164.032</b>	<b>138.116</b>
Skyldig selskabsskat		6.644	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.644</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.968	3.955
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.564.692	2.414.403
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.028.802	1.279.427
Deposita		93.700	100.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.689.162</b>	<b>3.798.085</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.695.806</b>	<b>3.798.085</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.514.242</b>	<b>4.475.477</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	6.644	0
Ændring af udskudt skat	25.916	3.762
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>32.560</b>	<b>3.76</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	3.644.308
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.644.308</b>
Opskrivninger primo	765.692
Årets opskrivning	-20.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>745.692</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.390.000</b>

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

Investeringsejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternative anvendelse.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalens løbetid og lejernes bonitet mv

Udlejningsprocent 75  
Afkastkrav: 6,5% - 7,0%

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

**4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**5. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2021/22**

1