

# Seden Anno 2006 ApS

Villasmindevej 4, 5250 Odense SV

CVR-nr. 41 49 33 99

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2025

Dirigent:

.....  
Martin Villemoes Andersen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	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 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. juni 2025

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 2024 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 3. juni 2025  
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

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på 152.209 kr. mod et overskud på 159.350 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 1.413.910 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.	2024	2023
	<b>Nettoomsætning</b>	324.270	298.350
	Andre eksterne omkostninger	-281.021	-153.931
	<b>Bruttoresultat</b>	43.249	144.419
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-213.959	41.275
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	-170.710	185.694
3	Finansielle indtægter	403	44.666
4	Finansielle omkostninger	-24.831	-26.072
	<b>Resultat før skat</b>	-195.138	204.288
	Skat af årets resultat	42.929	-44.938
	<b>Årets resultat</b>	-152.209	159.350
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	1.500.000
	Overført resultat	-152.209	-1.340.650
		-152.209	159.350

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	3.213.964	3.427.923
		<u>3.213.964</u>	<u>3.427.923</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.213.964</u>	<u>3.427.923</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.523.400
		<u>0</u>	<u>1.523.400</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>89.497</u>	<u>129.887</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>89.497</u>	<u>1.653.287</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>3.303.461</u></u>	<u><u>5.081.210</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2024	2023
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	1.373.910	1.526.119
	Foreslået udbytte	0	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.413.910</b>	<b>3.066.119</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	73.298	120.369
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>73.298</b>	<b>120.369</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.583.222	1.643.829
		<b>1.583.222</b>	<b>1.643.829</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	61.401	61.095
	Modtagne forudbetalinger	33.600	33.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.125	15.624
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.807	0
	Skyldig sambeskatningsbidrag	4.142	35.858
	Deposita	104.956	104.716
		<b>233.031</b>	<b>250.893</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.816.253</b>	<b>1.894.722</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.303.461</b>	<b>5.081.210</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 2023	40.000	2.866.769	0	2.906.769
Overført via resultatdisponering	0	-1.340.650	1.500.000	159.350
<b>Egenkapital 1. januar 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.526.119</b>	<b>1.500.000</b>	<b>3.066.119</b>
Overført via resultatdisponering	0	-152.209	0	-152.209
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital</b>				
<b>31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.373.910</b>	<b>0</b>	<b>1.413.910</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Seden Anno 2006 ApS for 2024 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Personalemkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	44.300
Andre finansielle indtægter	<u>403</u>	<u>366</u>
	<u>403</u>	<u>44.666</u>

#### 4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder  
 Andre finansielle omkostninger

353	0
<u>24.478</u>	<u>26.072</u>
<u>24.831</u>	<u>26.072</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2024	<u>3.105.583</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>3.105.583</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	322.340
Årets værdireguleringer	<u>-213.959</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>108.381</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<u><u>3.213.964</u></u>

Investeringssejendomme består af én ejendom til beboelse bestående af flere lejemål. Investeringssejendommen (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 -140 t.kr. og 153 t.kr.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.295 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.644.623</u>	<u>61.401</u>	<u>1.583.222</u>	<u>1.294.885</u>
	<u>1.644.623</u>	<u>61.401</u>	<u>1.583.222</u>	<u>1.294.885</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 3.214 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: 41.25.xxx.xxx

2025-06-04 09:56:45 UTC



## Martin Villemoes Andersen

### Dirigent

På vegne af: Seden Anno 2006 ApS

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

IP: 41.25.xxx.xxx

2025-06-04 09:56:45 UTC



## Søren Smedegaard Hvid

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

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

IP: 82.113.xxx.xxx

2025-06-04 10:05:44 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.