

# **SSR Ejendomme ApS**

**Toldbodvej 1  
7100 Vejle**

**CVR-nr. 32 83 54 06**

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 9. oktober 2023

---

Søren Sehested Ravn  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	13
Noter	10

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for SSR 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. oktober 2023

### **Direktion**

Søren Sehested Ravn

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i SSR Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for SSR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Trekantområdet, den 9. oktober 2023

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Jan Bunk Harbo Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30224

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SSR Ejendomme ApS  
Toldbodvej 1  
7100 Vejle

CVR-nr.: 32 83 54 06

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Vejle

### Direktion

Søren Sehested Ravn

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-171.928</b>	<b>132.273</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-165.688</u>	<u>-222.306</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-337.616</b>	<b>-90.033</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-53.426</u>	<u>-81.544</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-391.042</b>	<b>-171.577</b>
Skat af årets resultat	4	<u>86.250</u>	<u>42.147</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-304.792</u></u></b>	<b><u><u>-129.430</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til øvrige lovpligtige reserver		-10.894	-10.894
Overført resultat		<u>-293.898</u>	<u>-118.536</u>
		<b><u><u>-304.792</u></u></b>	<b><u><u>-129.430</u></u></b>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	2.721.092	2.649.774
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>326.971</u>	<u>393.619</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>3.048.063</u></b>	<b><u>3.043.393</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.048.063</u></b>	<b><u>3.043.393</u></b>
Udskudt skatteaktiv	6	159.416	135.885
Selskabsskat		62.719	25.480
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.901</u>	<u>4.920</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>226.036</u></b>	<b><u>166.285</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>22.354</u></b>	<b><u>81.152</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>248.390</u></b>	<b><u>247.437</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.296.453</u></b>	<b><u>3.290.830</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		206.984	217.878
Overført resultat		565.033	858.931
<b>Egenkapital</b>		<b><u>852.017</u></b>	<b><u>1.156.809</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		923.034	981.079
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>923.034</u></b>	<b><u>981.079</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	56.862	56.411
Leverandører af varer og tjenesteydelser		79.313	10.309
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.355.527	1.086.222
Deposita		29.700	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.521.402</u></b>	<b><u>1.152.942</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.444.436</u></b>	<b><u>2.134.021</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.296.453</u></b>	<b><u>3.290.830</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	217.878	858.931	1.156.809
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-10.894	0	-10.894
Årets resultat	0	0	-293.898	-293.898
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>206.984</u></b>	<b><u>565.033</u></b>	<b><u>852.017</u></b>

## Noter

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	165.688	222.306
	<u><b>165.688</b></u>	<u><b>222.306</b></u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	99.040	157.353
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	66.648	64.953
	<u><b>165.688</b></u>	<u><b>222.306</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.785	74.076
Andre finansielle omkostninger	7.380	6.912
Kursreguleringer omkostninger	1.261	556
	<u><b>53.426</b></u>	<u><b>81.544</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-62.719	-25.480
Årets udskudte skat	-23.531	-16.667
	<u><b>-86.250</b></u>	<u><b>-42.147</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2022	3.050.557	498.414
Tilgang i årets løb	<u>170.358</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>3.220.915</u>	<u>498.414</u>
Opskrivninger 1. juli 2022	<u>349.163</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023	<u>349.163</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	749.946	104.795
Årets afskrivninger	<u>99.040</u>	<u>66.648</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	<u>848.986</u>	<u>171.443</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u>2.721.092</u></b>	<b><u>326.971</u></b>
Afskrives over	<u>25 år</u>	<u>7 år</u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
<b>Hensættelse til udskudt skat vedrører:</b>		
Materielle anlægsaktiver	-76.062	-52.289
Låneomkostninger	-4.025	-4.266
Skattemæssigt underskud	-79.329	-79.330
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>159.416</u>	<u>135.885</u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	<u>159.416</u>	<u>135.885</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><u>159.416</u></u>	<u><u>135.885</u></u>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>981.079</u>	<u>923.034</u>	<u>56.862</u>	<u>700.946</u>
	<u><u>981.079</u></u>	<u><u>923.034</u></u>	<u><u>56.862</u></u>	<u><u>700.946</u></u>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SSR Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 980 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør TDKK 2.271.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SSR Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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

#### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.



## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>
Øvrige bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### **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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **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 gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Noter

### 10 Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

#### 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 nominal værdi.