



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet SSE ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR nummer 41064285

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

Rasmus Egede
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/2024	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2023/2024	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet SSE ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR-nr.: 41 06 42 85
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Susanne Schwarz Egede

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet SSE ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 16. august 2024

Direktion

Susanne Schwarz Egede

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet SSE ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet SSE ApS for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 16. august 2024

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investering i fast ejendom med henblik på udlejning.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/2024	2022/2023
BRUTTORESULTAT	467.981	308.888
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	850.000	283.096
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	1.317.981	591.984
Finansielle indtægter	237	0
Andre finansielle omkostninger	-139.689	-125.433
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT	1.178.529	466.551
2 Skat af årets resultat	-259.286	-102.646
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	919.243	363.905
	<hr/>	<hr/>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	919.243	363.905
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	919.243	363.905
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024

AKTIVER

	2024	2023
3 Investeringsejendomme	13.550.000	12.700.000
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	13.550.000	12.700.000
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	13.550.000	12.700.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	993	0
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	993	0
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	120.754	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	121.747	0
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	13.671.747	12.700.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	2.415.771	1.496.528
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	2.455.771	1.536.528
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	511.287	312.765
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	511.287	312.765
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	7.924.820	8.071.961
Deposita	400.680	369.840
Selskabsskat	50.716	20.842
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	8.376.216	8.462.643
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	147.141	152.807
Kreditinstitutter	0	56.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.106	4.781
Anden gæld	25.970	525.252
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.154.256	1.648.352
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	2.328.473	2.388.064
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	10.704.689	10.850.707
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	13.671.747	12.700.000
	<hr/>	<hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	1.496.528	1.132.623
Årets resultat	919.243	363.905
Overført resultat ultimo	2.415.771	1.496.528
EGENKAPITAL	2.455.771	1.536.528

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	2023/2024	2022/2023
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	60.764	28.842
Regulering af udskudt skat	198.522	73.804
	<u>259.286</u>	<u>102.646</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	11.403.614
Kostpris ultimo	11.403.614
Opskrivninger, primo	1.296.386
Årets opskrivninger	850.000
Opskrivninger 30. juni 2024	2.146.386
	<u>13.550.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendomme, centralt beliggende i Slagelse. Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Afkastkravet er fastsat til 5,25 %.

Kategori	Primo	Tilgang	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendomme	12.700.000	0	850.000	13.550.000
Total	<u>12.700.000</u>	<u>0</u>	<u>850.000</u>	<u>13.550.000</u>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.140.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 9.300.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	8.224.768	8.071.961	147.141	5.918.513
Deposita	369.840	400.680	0	400.680
Selskabsskat	20.842	50.716	0	0
	<u>8.615.450</u>	<u>8.523.357</u>	<u>147.141</u>	<u>6.319.193</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 8.474.000 og med restgæld kr. 8.071.961 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024 kr. 13.550.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SSE ApS for 2023/2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af løb, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning", investeringsejendommenes driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealisationstværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Susanne Schwarz Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Susanne Schwarz Egede

Direktør

ID: 64dfd0bf-3b39-4493-bf81-6d6d83256955

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2024 kl.: 22:49:01

Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2024 kl.: 08:06:22

Underskrevet med MitID



Rasmus Egede

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Dirigent

ID: 81563ed1-730f-42f4-a675-a18bf31e7b12

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2024 kl.: 08:40:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 513419pKUmj252010174

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.