



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Ejendomsselskabet SSE ApS**  
**Holbergsgade 12**  
**4200 Slagelse**

CVR nummer 41064285

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2022 - 30. juni 2023**  
(3. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

**Rasmus Egede**  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/2023	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2022/2023	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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 24. juli 2023

**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 2022 - 30. juni 2023 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 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 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 24. juli 2023

**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 2022 - 30. JUNI 2023**

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>308.888</b>	<b>312.022</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	283.096	1.015.025
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>591.984</b>	<b>1.327.047</b>
Andre finansielle omkostninger	-125.433	-50.100
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>466.551</b>	<b>1.276.947</b>
2 Skat af årets resultat	-102.646	-280.909
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>363.905</b>	<b>996.038</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	363.905	996.038
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>363.905</b>	<b>996.038</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**

**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3 Investeringsejendomme	12.700.000	12.000.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.700.000</b>	<b>12.000.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.700.000</b>	<b>12.000.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	10.740
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>10.740</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>10.740</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.700.000</b>	<b>12.010.740</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2023**

**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.496.528	1.132.623
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.536.528</b>	<b>1.172.623</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	312.765	238.961
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>312.765</b>	<b>238.961</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	8.071.961	8.224.768
Deposita	369.840	331.373
Selskabsskat	20.842	46.750
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.462.643</b>	<b>8.602.891</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	152.807	152.961
Kreditinstitutter	56.872	60.948
Leverandører af varer og tjenesteydelser	4.781	8.661
Anden gæld	525.252	248.095
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.648.352	1.525.600
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.388.064</b>	<b>1.996.265</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>10.850.707</b>	<b>10.599.156</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.700.000</b>	<b>12.010.740</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	1.132.623	136.585
Årets resultat	363.905	996.038
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.496.528</b>	<b>1.132.623</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.536.528</b>	<b>1.172.623</b>

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

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

	<b>2022/23</b>	<b>2022/23</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	28.842	46.750
Regulering af udskudt skat	73.804	234.159
	<u>102.646</u>	<u>280.909</u>

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	10.986.710
Tilgang i årets løb	416.904
	<hr/>
Kostpris ultimo	11.403.614
	<hr/>
Opskrivninger, primo	1.013.290
Årets opskrivninger	283.096
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2023	1.296.386
	<hr/>
	<b>12.700.000</b>
	<hr/> <hr/>

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 %.

<b>Kategori</b>	<b>Primo</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Ultimo dagsværdi</b>
Boligudlejningsejendomme	12.000.000	416.904	283.096	12.700.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b>12.000.000</b>	<b>416.904</b>	<b>283.096</b>	<b>12.700.000</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.100.000.

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 9.300.000.

**NOTER**

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Kortfristet andel</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	8.377.730	8.224.768	152.807	5.987.851
Deposita	331.373	369.840	0	369.840
Selskabsskat	46.750	20.842	0	0
	<u>8.755.853</u>	<u>8.615.450</u>	<u>152.807</u>	<u>6.357.691</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 8.474.000 og med restgæld kr. 8.224.768 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023 kr. 12.700.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SSE ApS for 2022/23 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 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 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.

#### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

#### 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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: 24-07-2023 kl.: 16:57:06

Underskrevet med MitID



## Rasmus Egede

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Egede

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 24-07-2023 kl.: 15:37:06

Underskrevet med MitID



## Jacob Nissen Kronow

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: 33591656

Tidspunkt for underskrift: 25-07-2023 kl.: 12:21:05

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 636a05YUTHY250514676

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](http://www.esignatur.dk).