



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Ejendomsselskabet SSE ApS
Holbergsgade 12
4200 Slagelse

CVR-nummer 41064285

Årsrapport
2. januar 2020 - 30. juni 2021
(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2020/2021	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 2. januar 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 2. januar 2020 - 30. juni 2021.

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

Slagelse, den 11. august 2021

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 2. januar 2020 - 30. juni 2021 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 11. august 2021

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 er stiftet den 2. januar 2020 ved kontant indskud af kr. 40.000. Dette er således selskabets første regnskabsår. Første regnskabsår omfatter en periode fra 2. januar 2020 til 30. juni 2021, og omfatter således en periode på mere end 12 måneder. 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
2. JANUAR 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/2021
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	201.621
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.735
	<hr/>
Resultat før finansielle poster	199.886
Andre finansielle omkostninger	-23.739
	<hr/>
Resultat før skat	176.147
2 Skat af årets resultat	-39.562
	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	136.585
	<hr/> <hr/>
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	136.585
	<hr/>
DISPONERET I ALT	136.585
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2021
3 Investeringsejendomme	5.950.000
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	5.950.000
	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	5.950.000
	<hr/>
Likvide beholdninger	2.964
	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.964
	<hr/>
AKTIVER	5.952.964
	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2021

PASSIVER

	2021
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	136.585
	<hr/>
EGENKAPITAL	176.585
	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	4.802
	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.802
	<hr/>
Prioritetsgæld	4.520.246
Deposita	186.093
Selskabsskat	34.760
	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	4.741.099
	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	80.590
Leverandører af varer og tjenesteydelser	158
Anden gæld	420.730
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	529.000
	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	1.030.478
	<hr/>
GÆLD	5.771.577
	<hr/>
PASSIVER	5.952.964
	<hr/> <hr/>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021
Virksomhedskapital primo	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000
Årets resultat	136.585
Overført resultat ultimo	136.585
EGENKAPITAL	176.585

NOTER

1 Personalemkostninger

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

	2020/2021
2 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets resultat	34.760
Regulering af udskudt skat	4.802
	<hr/>
	39.562
	<hr/> <hr/>

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	5.951.735
Kostpris ultimo	5.951.735
Årets nedskrivninger	-1.735
Nedskrivninger 30. juni 2021	-1.735
	5.950.000

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 5,15% - 5,25%.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 505.000.

Kategori	Anskaffelses- sum	Resultat- opgørelse	Ultimo dagsværdi
Boligudlejningsejendomme	5.951.735	-1.735	5.950.000
Total	5.951.735	-1.735	5.950.000

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 5.900.000.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	4.600.836	80.590	4.201.300
Deposita	186.093	0	186.093
Selskabsskat	34.760	0	0
	<u>4.821.689</u>	<u>80.590</u>	<u>4.387.393</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 4.712.000 og med restgæld kr. 4.600.836 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021 kr. 5.950.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SSE ApS for 2020/2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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", investeringsejendommens 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, tilknyttede og associerede virksomheder 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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-275701983909
Tidspunkt for underskrift: 13-08-2021 kl.: 16:50:02
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2021 kl.: 19:42:34
Underskrevet med NemID

Rasmus Egede

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-305786312928
Tidspunkt for underskrift: 15-08-2021 kl.: 19:44:59
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 69323460qZM242940296

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.