

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

CVR-nummer 41064285

---

**Årsrapport**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
(2. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

**Rasmus Egede**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021/2022	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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 7. september 2022

**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 2021 - 30. juni 2022 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 (IES-BA 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 7. september 2022

**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**

Sammenligningstallene i regnskabet dækker en periode på mere end 12 måneder, og omfatter perioden 2. januar 2020 til 30. juni 2021.

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 2021 - 30. JUNI 2022**

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>312.022</b>	<b>201.621</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.015.025	-1.735
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.327.047</b>	<b>199.886</b>
Andre finansielle omkostninger	-50.100	-23.739
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.276.947</b>	<b>176.147</b>
2 Skat af årets resultat	-280.909	-39.562
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>996.038</b>	<b>136.585</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	996.038	136.585
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>996.038</b>	<b>136.585</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Investeringsejendomme	12.000.000	5.950.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.000.000</b>	<b>5.950.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.000.000</b>	<b>5.950.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	10.740	0
Andre tilgodehavender	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.740</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>2.964</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>10.740</b>	<b>2.964</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.010.740</b>	<b>5.952.964</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**  
**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.132.623	136.585
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.172.623</b>	<b>176.585</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	238.961	4.802
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>238.961</b>	<b>4.802</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld	8.224.768	4.520.246
Deposita	331.373	186.093
Selskabsskat	46.750	34.760
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.602.891</b>	<b>4.741.099</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	152.961	80.590
Kreditinstitutter	60.948	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.661	158
Anden gæld	248.095	420.730
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.525.600	529.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.996.265</b>	<b>1.030.478</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>10.599.156</b>	<b>5.771.577</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.010.740</b>	<b>5.952.964</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	136.585	0
Årets resultat	996.038	136.585
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.132.623</b>	<b>136.585</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.172.623</b>	<b>176.585</b>

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

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

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	46.750	34.760
Regulering af udskudt skat	234.159	4.802
	<u>280.909</u>	<u>39.562</u>

**NOTER**

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	5.951.735
Tilgang i årets løb	5.034.975
	<hr/>
Kostpris ultimo	10.986.710
	<hr/>
Opskrivninger, primo	-1.735
Årets opskrivninger	1.015.025
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2022	1.013.290
	<hr/>
	<b><u>12.000.000</u></b>

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 5,00 %.

<b>Kategori</b>	<b>Primo</b>	<b>Tilgang</b>	<b>Resultat- opgørelse</b>	<b>Ultimo dagsværdi</b>
Boligudlejningsejendomme	5.951.735	5.034.975	1.013.290	12.000.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>Total</b>	<b><u>5.951.735</u></b>	<b><u>5.034.975</u></b>	<b><u>1.013.290</u></b>	<b><u>12.000.000</u></b>

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 - procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med kr. 1.025.000.

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	4.600.836	8.377.729	152.961	6.021.300
Deposita	186.093	331.373	0	331.373
Selskabsskat	34.760	46.750	0	0
	<u>4.821.689</u>	<u>8.755.852</u>	<u>152.961</u>	<u>6.352.673</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld nom. kr. 8.474.000 og med restgæld kr. 8.377.729 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2022 kr. 12.000.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet SSE ApS for 2021/2022 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", 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**

##### **Investerings ejendomme**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

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

## 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 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 nettorealiseringsværdi.

### **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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-275701983909  
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 14:49:03  
Underskrevet med NemID

## Jacob Nissen Kronow

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 33591656  
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 14:49:50  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Egede

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-305786312928  
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 14:51:26  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: b03861zxZQQ248348867