

**SE\_Ejendomme ApS**

Strandjægervej 31 A  
2791 Dragør

CVR nr. 42010111

Årsrapport  
01/01/2025 - 31/12/2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20/04/2026

Søren Bjerg Søgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Selskabsoplysninger

Selskabet

### Påtegninger

Ledelsespåtegning

### Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

### Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Selskabet

Navn  
Adresse  
By  
CVR-nummer  
Stiftelsesdato

SE\_Ejendomme ApS  
Strandjægervej 31 A  
2791 Dragør  
42010111  
07/01/2021

## Ledelsespåtegning

Direktionen har pr. dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025 for SE\_Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12/2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01/01/2025 - 31/12/2025.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 20/04/2026

**Søren Bjerg Søgaard**  
Direktør

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed i indland med ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 383.083, og virksomhedens balance pr. 31/12/2025 udviser en egenkapital på kr. 619.311.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængdevilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Egenkapital**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 01/01/2025 - 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Bruttoresultat</b>		<b>151.086</b>	<b>160.357</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		443.261	166.667
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>594.347</b>	<b>327.024</b>
Andre finansielle indtægter		2.543	3.365
Øvrige finansielle omkostninger	2	-105.774	-103.195
<b>Resultat før skat</b>		<b>491.116</b>	<b>227.194</b>
Skat af årets resultat		-108.033	-49.641
<b>Årets resultat</b>		<b>383.083</b>	<b>177.553</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		79.400	67.500
Overført resultat		303.683	110.053
<b>Årets resultat</b>		<b>383.083</b>	<b>177.553</b>

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	7.100.261	6.657.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>7.100.261</u>	<u>6.657.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.100.261</u>	<u>6.657.000</u>
Likvide beholdninger		<u>248.582</u>	<u>186.171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>248.582</u>	<u>186.171</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.348.843</u></u>	<u><u>6.843.171</u></u>

Balance 31/12/2025

	Note	2025 DKK	2024 DKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		79.400	67.500
Overført resultat		499.911	196.228
<b>Egenkapital</b>		<b>619.311</b>	<b>303.728</b>
Hensættelse til udskudt skat		169.781	72.264
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>169.781</b>	<b>72.264</b>
Langfristet gæld til realkreditinstitutter		3.162.332	3.162.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.162.332</b>	<b>3.162.332</b>
Kortfristet skyldig skat		10.516	0
Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse		3.335.900	3.253.844
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		51.000	51.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		3	3
<b>Kortfristede forpligtelser</b>		<b>3.397.419</b>	<b>3.304.847</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.559.751</b>	<b>6.467.179</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.348.843</b>	<b>6.843.171</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	2025	2024
	DKK	DKK
I alt	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0

### 2. Øvrige finansielle omkostninger

	2025	2024
	DKK	DKK
Renteomkostninger i øvrigt	23.718	23.717
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	82.056	79.478
I alt	105.774	103.195

### 3. Investeringsejendomme

	2025
	DKK
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	7.100.261
Urealiserede reguleringer af dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	443.261

Selskabets investeringsjendomme består af 1 ejendom:

Wildersgade 40, 3. 100 m2 belligende i 1408 København K.

Investeringsejendommen er, i henhold til beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Ejendommen er historisk set 100% udlejet, med undtagelse af naturlig tomgang i forbindelse med skift af lejer.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastkrav på 2,3%, da der er tale om en attraktiv lejlighed med central beliggenhed. En ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,25%-point vil påvirke dagsværdien med 696 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 71.003 kr./m2

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	2025
	DKK
Restgæld efter 5 år	3.162.332

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SS NORTH HOLDING ApS (administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt kildeskatter på udbytter, renter og royalties.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for Realkredit Danmark tinglyst realkredit pantebrev på kr. 3.370.000 DKK. Aktiverne der er til sikkerhed for realkredit pantebrevene, er selskabets ejendomme, der har en regnskabsmæssig værdi på kr. 7.100.261

DKK. Gælden udgør samlet pr. statusdagen kr. 3.162.332 DKK

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.