



MENG & DYRBØL
Skat • Regnskab • Rådgivning

SE_Ejendomme ApS

Strandjægervej 31, A,

2791 Dragør

CVR-nr. 42010111

Årsrapport

01-01-2024 - 31-12-2024

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18-02-2025

Søren Bjerg Søgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for SE_Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende virksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten i henhold til årsregnskabsloven:

Meng & Dyrbøl ApS cvr.: 45 04 46 45

Dragør, den 18-02-2025

Direktion

Søren Bjerg Søgaard
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SE_Ejendomme ApS Strandjægervej 31, A, 2791 Dragør
CVR-nr.	42010111
Stiftelsesdato	07-01-2021
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
Direktion	Søren Bjerg Søgaard

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed i indland med ejendomsinvestering og al dermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 177.553, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 6.843.171, og en egenkapital på kr. 303.728.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for SE_Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, reklame og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 2 og 5%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		158.805	135.766
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		166.667	104.186
Driftsresultat		325.472	239.952
Andre finansielle indtægter		4.917	4.604
Andre finansielle omkostninger		-103.195	-54.891
Resultat før skat		227.194	189.665
Skat af årets resultat		-49.641	-43.156
Årets resultat		177.553	146.509
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		67.500	61.000
Overført resultat		110.053	85.509
Resultatdisponering		177.553	146.509

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	6.657.000	6.490.333
Materielle anlægsaktiver		6.657.000	6.490.333
Anlægsaktiver		6.657.000	6.490.333
Likvide beholdninger		186.171	108.718
Omsætningsaktiver		186.171	108.718
Aktiver		6.843.171	6.599.051

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		196.228	86.175
Udbytte for regnskabsåret		67.500	61.000
Egenkapital		303.728	187.175
Hensættelser til udskudt skat		72.264	35.597
Hensatte forpligtelser		72.264	35.597
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.162.332	3.162.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.253.844	3.141.157
Langfristede gældsforpligtelser	2	6.416.176	6.303.489
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		51.003	72.790
Kortfristede gældsforpligtelser		51.003	72.790
Gældsforpligtelser		6.467.179	6.376.279
Passiver		6.843.171	6.599.051
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Noter

	2024	2023
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.328.527	6.142.380
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	186.147
Kostpris ultimo	6.328.527	6.328.527
Dagsværdireguleringer primo	161.806	57.620
Årets reguleringer	166.667	104.186
Dagsværdireguleringer ultimo	328.473	161.806
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.657.000	6.490.333

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 2,4%, 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 628 t.kr. Ejendommen er værdiansat til 66.570 kr./m2

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.162.332	0	3.162.332
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.253.844	0	3.253.844
	6.416.176	0	6.416.176

3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

Der er ingen øvrige sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

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.

Søren Bjerg Søgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Bjerg Søgaard

På vegne af Se_ Ejendomme ApS

ID: b9b8180e-3f23-4354-a573-fc81871ba58d

Tidspunkt for underskrift: 18-02-2025 kl.: 18:50:11

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 2180c9NSnyk252359000

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.