
EJENDOMSSELSKABET SS ApS

CVR-nr.: 21121843

Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

Årsrapport
1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

21/02/2026

Steen Svendsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SS ApS
Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

CVR-nr.: 21121843
Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for EJENDOMSSELSKABET SS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søborg, den 21/02/2026

Direktion

Steen Svendsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteterede

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.532 tkr., en balancesum på 23.615 tkr. og en egenkapital på 17.461 tkr. pr. 30. september 2025.

Der er i regnskabsåret foretaget en dagsværdiregulering på investeringsejendommen på -2.600 tkr.

Årets driftsresultat på 625 tkr. er som forventet og anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Ved salg af tjenesteydelser, for eksempel istandsættelser ved fraflytning for lejerens regning, indregnes omsætning som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget og 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel gæld.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. okt. 2024 - 30. sep. 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.387.226	958.025
Personaleomkostninger	1	-761.972	-638.024
Resultat af ordinær primær drift		625.254	320.001
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.600.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-23.807	-29.651
Ordinært resultat før skat		-1.998.553	290.350
Skat af årets resultat	2	466.713	-63.761
Årets resultat		-1.531.840	226.589
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	329.595
Overført resultat		-1.531.840	-103.006
I alt		-1.531.840	226.589

Balance 30. september 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		22.000.000	24.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	22.000.000	24.600.000
Anlægsaktiver i alt		22.000.000	24.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		240.783	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		373.346	348.950
Andre tilgodehavender		0	55.665
Periodeafgrænsningsposter		50.015	44.751
Tilgodehavender i alt		664.144	449.366
Likvide beholdninger		950.729	827.404
Omsætningsaktiver i alt		1.614.873	1.276.770
AKTIVER I ALT		23.614.873	25.876.770

Balance 30. september 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		17.336.350	18.868.190
Egenkapital i alt		17.461.350	18.993.190
Hensættelse til udskudt skat		4.561.123	5.118.161
Hensatte forpligtelser i alt		4.561.123	5.118.161
Gæld til realkreditinstitutter		328.635	539.944
Skyldig selskabsskat		90.325	49.632
Deposita		513.956	500.688
Langfristede gældsforpligtelser i alt		932.916	1.090.264
Gæld til realkreditinstitutter		206.052	201.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		192.846	74.371
Skyldig selskabsskat		49.632	149.335
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		210.425	237.394
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		529	529
Periodeafgrænsningsposter		0	11.967
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		659.484	675.155
Gældsforpligtelser i alt		1.592.400	1.765.419
PASSIVER I ALT		23.614.873	25.876.770

Noter

1. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Løn og gager	735.215	632.699
Pensionsbidrag	4.158	2.350
Andre omkostninger til social sikring	22.599	2.975
	761.972	638.024

2. Skat af årets resultat

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	90.325	49.632
Regulering af udskudt skat	-557.038	14.129
	466.713	63.761

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2024	4.091.489
Kostpris 30. september 2025	4.091.489
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	20.508.511
Årets værdireguleringer	-2.600.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	17.908.511
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	22.000.000

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Søborg, som blev anskaffet i år 2000. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.200 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Søborg.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Hæftelse i sambeskatning

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steen Svendsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebrev på 2.765.000 kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 22.000.000 kr. pr. 30. september 2025.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
2