
EJENDOMSSELSKABET SS ApS

CVR-nr.: 21121843

Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

Årsrapport
1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/03/2025

Steen Svendsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SS ApS
Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

CVR-nr.: 21121843
Regnskabsår: 01/10/2023 - 30/09/2024

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 31/03/2025

Direktion

Steen Svendsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 227 tkr., en balancesum på 25.877 tkr. og en egenkapital på 18.993 tkr. pr. 30. september 2024.

Årets resultat 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 posterings 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. 2023 - 30. sep. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		958.025	1.393.681
Personaleomkostninger		-638.024	-616.312
Resultat af ordinær primær drift		320.001	777.369
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	4.249.000
Øvrige finansielle omkostninger		-29.651	-35.598
Ordinært resultat før skat		290.350	4.990.771
Skat af årets resultat	1	-63.761	-1.097.788
Årets resultat		226.589	3.892.983
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		329.595	0
Overført resultat		-103.006	3.892.983
I alt		226.589	3.892.983

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		24.600.000	24.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	24.600.000	24.600.000
Anlægsaktiver i alt		24.600.000	24.600.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		348.950	335.400
Andre tilgodehavender		55.665	0
Periodeafgrænsningsposter		44.751	43.272
Tilgodehavender i alt		449.366	378.672
Likvide beholdninger		827.404	1.150.200
Omsætningsaktiver i alt		1.276.770	1.528.872
AKTIVER I ALT		25.876.770	26.128.872

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		18.868.190	18.971.196
Egenkapital i alt		18.993.190	19.096.196
Hensættelse til udskudt skat		5.118.161	5.104.032
Hensatte forpligtelser i alt		5.118.161	5.104.032
Gæld til realkreditinstitutter		539.944	747.103
Skyldig selskabsskat		49.632	149.335
Deposita		500.688	489.972
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.090.264	1.386.410
Gæld til realkreditinstitutter		201.559	197.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser		74.371	18.399
Skyldig selskabsskat		149.335	119.471
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		237.394	207.201
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		529	0
Periodeafgrænsningsposter		11.967	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		675.155	542.234
Gældsforpligtelser i alt		1.765.419	1.928.644
PASSIVER I ALT		25.876.770	26.128.872

Noter

1. Skat af årets resultat

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	49.632	149.335
Regulering af udskudt skat	14.129	948.453
	<u>63.761</u>	<u>1.097.788</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2023	4.091.489
Kostpris 30. september 2024	<u>4.091.489</u>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023	20.508.511
Årets værdireguleringer	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024	<u>20.508.511</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	<u>24.600.000</u>

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 4-5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4-5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Søborg.

3. 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.

4. 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 24.600.000 kr. pr. 30. september 2024.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1