

---

# EJENDOMSSELSKABET SS ApS

**CVR-nr.: 21121843**

Poppelgårdvej 17 1  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/03/2024**

---

**Steen Svendsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SS ApS  
Poppelgårdvej 17 1  
2860 Søborg

CVR-nr.: 21121843  
Regnskabsår: 01/10/2022 - 30/09/2023

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. oktober 2022 til 30. september 2023 for EJENDOMSSELSKABET SS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søborg, den 24/03/2024

## 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 3.893 tkr., en balancesum på 26.129 tkr. og en egenkapital på 19.096 tkr. pr. 30. september 2023.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## 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 posteringer 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 acontoskatter.

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. 2022 - 30. sep. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.393.681</b>	<b>1.303.522</b>
Personaleomkostninger	1	-616.312	-621.830
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>777.369</b>	<b>681.692</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.249.000	1.174.000
Øvrige finansielle omkostninger		-35.598	-49.538
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>4.990.771</b>	<b>1.806.154</b>
Skat af årets resultat	2	-1.097.788	-397.173
<b>Årets resultat</b>		<b>3.892.983</b>	<b>1.408.981</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.892.983	1.408.981
<b>I alt</b>		<b>3.892.983</b>	<b>1.408.981</b>

### Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	kr.
Ekstraordinært udbytte	26/11/2023	329.595

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		24.600.000	20.351.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>24.600.000</b>	<b>20.351.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.600.000</b>	<b>20.351.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		335.400	475.380
Periodeafgrænsningsposter		43.272	43.866
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>378.672</b>	<b>519.246</b>
Likvide beholdninger		1.150.200	832.036
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.528.872</b>	<b>1.351.282</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>26.128.872</b>	<b>21.702.282</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		18.971.196	15.078.213
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>19.096.196</b>	<b>15.203.213</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.104.032	4.155.579
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>5.104.032</b>	<b>4.155.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter		747.103	950.780
Skyldig selskabsskat		149.335	119.471
Deposita		489.972	511.976
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.386.410</b>	<b>1.582.227</b>
Gæld til realkreditinstitutter		197.163	192.863
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.399	34.326
Skyldig selskabsskat		119.471	227.352
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		207.201	236.455
Periodeafgrænsningsposter		0	70.267
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>542.234</b>	<b>761.263</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.928.644</b>	<b>2.343.490</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>26.128.872</b>	<b>21.702.282</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2022 - 30. sep. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	15.078.213	0	15.203.213
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	3.892.983	0	3.892.983
Egenkapital, ultimo	125.000	18.971.196	0	19.096.196

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	611.850	614.789
Pensioner	2.272	3.408
Andre omkostninger til social sikring	2.190	3.633
	<b>616.312</b>	<b>621.830</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	149.335	119.471
Regulering af udskudt skat	948.453	277.702
	<b>1.097.788</b>	<b>397.173</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris 1. oktober 2022	4.091.489
<b>Kostpris 30. september 2023</b>	<b>4.091.489</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022	16.259.511
Årets værdireguleringer	4.249.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023</b>	<b>20.508.511</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023</b>	<b>24.600.000</b>

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.

### 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 24.600.000 kr. pr. 30. september 2023.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022/23</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktøren som aflønnes.