
SSW Ejendomme ApS

CVR-nr.: 44633175

Grønnegyden 1
5772 Kværndrup

Årsrapport
13. februar 2024 - 30. juni 2025

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

03/10/2025

Steffen Tønner Skyum Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SSW Ejendomme ApS Grønnegyden 1 5772 Kværndrup
	CVR-nr.: 44633175 Regnskabsår: 13/02/2024 - 30/06/2025
Revisor	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark
	CVR-nr.: 13835640 P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for SSW Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. februar 2024 - 30. juni 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. februar 2024 - 30. juni 2025.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Kværndrup, den 19/09/2025

Direktion

Michael Nørgaard Sonne

Steffen Tønner Skyum Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SSW Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SSW Ejendomme ApS for regnskabsåret 13. februar 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringe, den 19/09/2025

KORSGAARD REVISION A/S
CVR-nr.: 13835640
Anders Korsgaard, mne17139
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed. Det er selskabets første regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 11,50%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 1 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 56. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 2.014 og en egenkapital på tkr. 96.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er selskabets første regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, direkte omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende udlejningsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift.

Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt gebyrer og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

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.

BALANCE

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af investeringsaktiver".

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

Gældsposter

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 13. feb. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		90.042
Resultat af ordinær primær drift		90.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		103.560
Andre finansielle indtægter		815
Øvrige finansielle omkostninger		-126.699
Ordinært resultat før skat		67.718
Skat af årets resultat		-11.702
Årets resultat		56.016
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		56.016
I alt		56.016

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25
Investeringsejendomme		kr. 2.012.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.012.000
Anlægsaktiver i alt		2.012.000
Tilgodehavender hos kapitalinteressere		815
Andre tilgodehavender		939
Tilgodehavender i alt		1.754
Omsætningsaktiver i alt		1.754
AKTIVER I ALT		2.013.754

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25
		kr.
Registreret kapital mv.		40.000
Overført resultat		56.016
Egenkapital i alt		96.016
Hensættelse til udskudt skat		11.702
Hensatte forpligtelser i alt		11.702
Gæld til banker		1.739.026
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		16.472
Gældsforpligtelser til kapitalinteresser		15.788
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		55.000
Deposita		64.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.906.036
Gældsforpligtelser i alt		1.906.036
PASSIVER I ALT		2.013.754

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	2

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgang	2.277.355
Afgang	-368.915
Kostpris ultimo	1.908.440
Årets opskrivning	103.560
Opskrivninger ultimo	103.560
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.012.000

Investeringssejendommene er beliggende i henholdsvis Ørbæk, Nyborg, Ringe og Frørup. Investeringssejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Ørbæk består af 249 m², der er fordelt på 2 lejemål. Ejendommen i Nyborg består af 93 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommen i Ringe består af 104 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ejendommene i Frørup består af 116 m², der er fordelt på 1 lejemål. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 30. juni 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 11,50% i Ørbæk, 11,50% i Ringe, 11,50% i Frørup og 11,50% i Nyborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 11,50%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
12,00	1.928.167	2.012.000	-83.833
11,75	1.969.191	2.012.000	-42.809

11,50	2.012.000	2.012.000	0
11,25	2.056.711	2.012.000	44.711
11,00	2.103.455	2.012.000	91.455

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 11,5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 1.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Frørup Andelskasse er deponeret følgende:
 Kr. 985.000 ejerpantebrev i Kogsbøllevej 5 og Kullerup Byvej 2B
 Kr. 275.000 ejerpantebrev i Krumstrupvej 4
 Kr. 800.000 ejerpantebrev i Skolevej 2

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25

1