

LILLY JEPPESEN
CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN
CVR NR. 35 07 11 99

SEM Ejendomme ApS

Bødøvej 3
5700 Svendborg

CVR-nr. 39 75 64 20

Årsrapport for 2024
(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20. maj 2025

Svend Erik Møller
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for SEM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 15. april 2025

Direktion

Svend Erik Møller
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i SEM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SEM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 15. april 2025

RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S
Registrerede Revisorer
CVR-nr. 35 07 11 99

Lars Gotfredsen
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne12451

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

SEM Ejendomme ApS
Bodøvej 3
5700 Svendborg

CVR-nr.: 39 75 64 20

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 1. august 2018

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Svendborg

Direktion

Svend Erik Møller, direktør

Revisor

RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S
Registrerede Revisorer
Vestergade 165a
5700 Svendborg

Pengeinstitut

Nordea Bank

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 230.934, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 74.345.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for SEM Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Ejendomsomkostninger**

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

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 gæld og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10 - 25 år	12 - 30 %

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem netprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		296.067	737.896
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-355.268	-308.521
Resultat før finansielle poster		-59.201	429.375
Finansielle indtægter		2.778	8.342
Finansielle omkostninger	2	-239.647	-201.988
Resultat før skat		-296.070	235.729
Skat af årets resultat		65.136	-51.858
Årets resultat		-230.934	183.871
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-230.934	183.871
		-230.934	183.871

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	8.423.708	6.724.482
Materielle anlægsaktiver		8.423.708	6.724.482
Anlægsaktiver i alt		8.423.708	6.724.482
Andre tilgodehavender		7.545	0
Periodeafgrænsningsposter		1.948	18.100
Tilgodehavender i alt		9.493	18.100
Likvide beholdninger		192.350	1.352.926
Omsætningsaktiver i alt		201.843	1.371.026
Aktiver i alt		8.625.551	8.095.508

BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		24.345	255.279
Egenkapital		74.345	305.279
Hensættelse til udskudt skat		5.180	70.316
Hensatte forpligtelser i alt		5.180	70.316
Gæld til realkreditinstitutter		2.239.658	2.400.259
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.948.359	4.806.584
Deposita		118.500	168.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.306.517	7.375.343
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	160.600	161.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.157	38.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.590	0
Selskabsskat		0	46.200
Anden gæld		54.162	98.957
Kortfristede gældsforpligtelser		239.509	344.570
Gældsforpligtelser i alt		8.546.026	7.719.913
Passiver i alt		8.625.551	8.095.508
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	255.279	305.279
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-230.934</u>	<u>-230.934</u>
Egenkapital 31. december 2024	<u>50.000</u>	<u>24.345</u>	<u>74.345</u>

NOTER

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	225.575	187.008
Andre finansielle omkostninger	<u>14.072</u>	<u>14.980</u>
	<u>239.647</u>	<u>201.988</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	8.147.229
Tilgang i årets løb	<u>2.054.494</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>10.201.723</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.422.747
Årets afskrivninger	<u>355.268</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>1.778.015</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>8.423.708</u>

NOTER**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.561.359	2.400.258	160.600	1.601.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.806.584	5.948.359	0	0
Deposita	168.500	118.500	0	0
	<u>7.536.443</u>	<u>8.467.117</u>	<u>160.600</u>	<u>1.601.800</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet SEM Invest Holding ApS og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskatter og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SEM Invest Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.400 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.624.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Svend Erik Møller

Navn returneret af MitId: Svend Erik Møller

Direktør og Dirigent

ID: 4429507a-9232-4192-abea-4930abf5aa4a

IP-adresse: 104.28.45.4:54301

Dato for underskrift: 20-05-2025 18:09:43 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



Lars Gotfredsen

Navn returneret af MitId: Lars Henrik Gotfredsen

Revisor

ID: 3f49c76a-bcc0-4796-9725-9cf82af55b9d

IP-adresse: 194.182.133.114:37049

Dato for underskrift: 21-05-2025 08:15:11 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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.