

SSC-Ejendomme A/S
CVR-nr. 19687406
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.11.2016

Dirigent

Navn: Christina Helbo Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	11
Balance pr. 30.06.2016	12
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	17
Noter	18

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SSC-Ejendomme A/S
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 19687406
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen, formand
Susan Helbo
Søren Faurholm Christensen

Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for SSC-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2016

Direktion

Søren Faurholm Christensen
direktør

Bestyrelse

Christina Helbo Christensen
formand

Susan Helbo

Søren Faurholm Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SSC-Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SSC-Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 15.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investeringsvirksomhed, primært i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 2,1 mio.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 38,0 mio.kr. pr. 30.06.2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investerings-ejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Indvirkningen af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 451 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 99 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 352 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.06.2016 forøges med 352 t.kr. Effekten af praksisændringen pr. 01.07.2015 udgør 66 t.kr. (der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal).

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervelsesprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi. Finansielle forpligtelser måles nu til amortiseret kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med det ultimative moderselskab og alle dette selskabs danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for de enkelte ejendomme opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, det vil sige inklusiv tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskarakter, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Den opgjorte værdi reduceres med budgetterede investeringer i det kommende år, når investeringen er nødvendig for at opnå den budgetterede leje.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5% og erhvervsjendomme måles på afkastkrav mellem 6-7%.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse omkostningsføres i takt med afholdelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til videresalg, som måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen. Kostprisen ved overgang fra investeringsejendom til varebeholdninger udgør dagsværdien.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.743.266	2.700.295
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(102.187)	11.708
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	83.548
Af- og nedskrivninger	1	<u>(68.792)</u>	<u>(19.857)</u>
Driftsresultat		2.572.287	2.775.694
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		263.281	(63.018)
Andre finansielle indtægter	2	584.533	324.016
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(781.302)</u>	<u>(830.278)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		2.638.799	2.206.414
Skat af ordinært resultat	4	<u>(521.055)</u>	<u>(486.958)</u>
Årets resultat		<u>2.117.744</u>	<u>1.719.456</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.117.744</u>	<u>1.719.456</u>
		<u>2.117.744</u>	<u>1.719.456</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investerings ejendomme		92.469.956	71.168.671
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.989	81.825
Materielle anlægsaktiver	5	<u>92.532.945</u>	<u>71.250.496</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		287.763	0
Andre tilgodehavender		2.856.000	3.845.000
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>3.143.763</u>	<u>3.845.000</u>
Anlægsaktiver		<u>95.676.708</u>	<u>75.095.496</u>
Varer under fremstilling		0	4.409.514
Varebeholdninger	7	<u>0</u>	<u>4.409.514</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.553.188	2.754.223
Andre tilgodehavender		411.247	169.525
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.418
Periodeafgrænsningsposter		0	189.153
Tilgodehavender		<u>4.964.435</u>	<u>3.137.319</u>
Likvide beholdninger		<u>13.164</u>	<u>33.136</u>
Omsætningsaktiver		<u>4.977.599</u>	<u>7.579.969</u>
Aktiver		<u><u>100.654.307</u></u>	<u><u>82.675.465</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>35.950.527</u>	<u>33.781.864</u>
Egenkapital		<u>37.950.527</u>	<u>35.781.864</u>
Udskudt skat	9	<u>5.462.931</u>	<u>4.927.514</u>
Hensatte forpligtelser		<u>5.462.931</u>	<u>4.927.514</u>
Gæld til realkreditinstitutter		22.840.627	24.042.638
Bankgæld	10	<u>13.456.950</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	11	<u>36.297.577</u>	<u>24.042.638</u>

Balance pr. 30.06.2016

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.200.648	1.281.741
Bankgæld		1.811.445	15.109.922
Deposita		1.118.969	1.114.131
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.693.125	0
Anden gæld	12	3.990.685	417.655
Periodeafgrænsningsposter		128.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.943.272</u>	<u>17.923.449</u>

Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	1.200.648	1.281.741
Bankgæld		1.811.445	15.109.922
Deposita		1.118.969	1.114.131
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.693.125	0
Anden gæld	12	3.990.685	417.655
Periodeafgrænsningsposter		128.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.943.272</u>	<u>17.923.449</u>

Kort 1 1 1
fri- 1 . .
stet 2 2
del (8
af (1
lang . .
fri- € 7
ste- 4 4
de 8 1
gæl
dsfo
rpli
gtel
ser
Ban 1 1
kgæ . 5
ld 8 .
1 1
1 0
. 9
4 .
4 9
5 2
2
De- 1 1
po- . .
sita 1 1
1 1

Balance pr. 30.06.2016

	8 4
	. .
	9 1
	€ 3
	9 1
Gæl	1 0
d til	2
til-	.
knyt	€
tede	9
virk	3
som	.
he-	1
der	2
	5
An-	1 3 4
den	2. 1
gæl	9 7
d	9 .
	0 €
	. 5
	€ 5
	8
	5
Pe-	1 0
rio-	2
de-	8
af-	.
græ	4
nsni	0
ngs	0
po-	
ster	— —
Kort-	2 1
fri-	0 7
stede	. .
gælds	9 9
for-	4 2
plig-	3 3
telser	. .
	2 4
	7 4
	2 9
	— —

Balance pr. 30.06.2016**Gældsforpligtelser**57.240.84941.966.087**Passiver**100.654.30782.675.465

Eventualforpligtelser

13

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14

Ejerforhold

15

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	33.781.864	35.781.864
Dagsværdiregulering sikringsinstrumenter	0	50.919	50.919
Årets resultat	0	2.117.744	2.117.744
Egenkapital ultimo	2.000.000	35.950.527	37.950.527

Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	18.836	19.857
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	49.956	0
	68.792	19.857
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	123.000	42.371
Renteindtægter i øvrigt	423.366	281.602
Valutakursreguleringer	38.167	43
	584.533	324.016
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	193.125	0
Renteomkostninger i øvrigt	579.041	649.638
Valutakursreguleringer	12	8.502
Øvrige finansielle omkostninger	9.124	172.138
	781.302	830.278
	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(14.362)	(39.282)
Ændring af udskudt skat	535.417	526.240
	521.055	486.958

Noter

	Investe- ringsejen- domme kr.	Andre an- læg, driftsmate- riel og in- ventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	61.252.383	143.949
Overførsler	21.831.093	0
Tilgange	1.062.335	0
Afgange	(1.489.956)	0
Kostpris ultimo	82.655.855	143.949
Af- og nedskrivninger primo	0	(62.124)
Årets afskrivninger	0	(18.836)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(80.960)
Dagsværdireguleringer primo	9.916.288	0
Årets dagsværdireguleringer	(102.187)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	9.814.101	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	92.469.956	62.989

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5%

Erhvervsejendomme 6-7%

Selskabets ejendomme er beliggende i Esbjerg, Varde og Randers.

Noter

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgodehavender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	50.000	3.845.000
Tilgange	37.500	2.856.000
Afgange	0	(3.845.000)
Kostpris ultimo	87.500	2.856.000
Nedskrivninger primo	(50.000)	0
Andel af årets resultat	263.281	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(13.018)	0
Nedskrivninger ultimo	200.263	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	287.763	2.856.000

Andre tilgodehavender består af diverse gældsbreve.

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Dattervirksomheder:			
SSC-Byg ApS	Esbjerg	ApS	100,00
Kærgade ApS	Esbjerg	ApS	75,00

7. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger omfattede et igangværende ejendomsprojekt. Projektet er afsluttet og overført til investeringsejendomme.

	Antal	Nominal værdi kr.
8. Virksomhedskapital		
Ordinære aktier	2	2.000.000
	2	2.000.000

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
9. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.570.652	5.172.678
Varebeholdninger	0	22.621
Gældsforpligtelser	(80.993)	(103.458)
Fremførbare skattemæssige underskud	<u>(26.728)</u>	<u>(164.327)</u>
	<u>5.462.931</u>	<u>4.927.514</u>

10. Bankgæld

Bankgæld består af et valutalån i Euro.

	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>
11. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.281.741	1.200.648	22.840.627	17.631.490
Bankgæld	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>13.456.950</u>	<u>0</u>
	<u>1.281.741</u>	<u>1.200.648</u>	<u>36.297.577</u>	<u>17.631.490</u>

12. Anden gæld

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Moms og afgifter	179.118	150.166
Afledte finansielle instrumenter	100.266	165.547
Andre skyldige omkostninger	<u>3.711.301</u>	<u>101.942</u>
	<u>3.990.685</u>	<u>417.655</u>

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 3.616 t.kr.

13. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med V.F. Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Noter

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover det til ejendommene tilhørende inventar. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 70.033 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 500 t.kr. og skadesløsbrev nom. 2.900 t.kr. med pant i investeringsejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 16.271 t.kr.

15. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

SSC-Invest A/S, Esbjerg