

# **EJENDOMSSELSKABET SS ApS**

Poppelgårdvej 17, 1  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

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

**28/02/2019**

---

**Steen Svendsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: 39679778

CVR-nr: 21121843

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet SS 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. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 28/02/2019

## Direktion

Steen Svendsen  
Direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteterede**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 224 tkr., en balancesum på 15.825 tkr. og en egenkapital på 9.624 tkr. pr. 31. december 2018.

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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af 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.

### 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastas 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

Udskdt 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. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>921.601</b>	<b>1.213.433</b>
Personaleomkostninger .....	1	-565.259	-486.077
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>356.342</b>	<b>1.186.356</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	459.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		3.798	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-74.727	-77.655
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>285.413</b>	<b>1.108.701</b>
Skat af årets resultat .....	2	-61.762	-243.921
<b>Årets resultat .....</b>		<b>223.651</b>	<b>864.780</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	100.000
Overført resultat .....		223.651	764.780
<b>I alt .....</b>		<b>223.651</b>	<b>864.780</b>



# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme .....		15.459.000	15.459.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>15.459.000</b>	<b>15.459.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.459.000</b>	<b>15.459.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		122.764	115.014
Andre tilgodehavender .....		2.277	0
Periodeafgrænsningsposter .....		36.727	34.723
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>161.768</b>	<b>149.737</b>
Likvide beholdninger .....		203.865	148.756
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>365.633</b>	<b>298.493</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.824.633</b>	<b>15.757.493</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		9.498.626	9.274.975
Forslag til udbytte .....		0	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>9.623.626</b>	<b>9.499.975</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.996.068	2.985.302
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.996.068</b>	<b>2.985.302</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.739.479	1.920.635
Skyldig selskabsskat .....		50.996	85.580
Deposita .....		458.762	419.526
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.249.237</b>	<b>2.425.741</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		177.561	172.734
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		28.038	17.644
Skyldig selskabsskat .....		85.580	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		592.141	611.696
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		711	33
Periodeafgrænsningsposter .....		71.671	44.368
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>955.702</b>	<b>846.475</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.204.939</b>	<b>3.272.216</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.824.633</b>	<b>15.757.493</b>

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	5

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	9.274.975	100.000	9.499.975
Betalt udbytte .....	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat .....	0	223.651	0	223.651
Egenkapital, ultimo .....	125.000	9.498.626	0	9.623.626

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Løn og gager	560.557	486.077
Pensioner	3.408	0
Andre omkostninger til social sikring	1.294	0
	<u>565.259</u>	<u>486.077</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.996	85.580
Regulering af udskudt skat	10.766	158.341
	<u>61.762</u>	<u>243.921</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2017	4.091.489
<b>Kostpris 30. september 2018</b>	<b>4.091.489</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017	11.907.043
Årets værdireguleringer	0
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018</b>	<b>11.907.043</b>
Af- og nedskrivning 1. oktober 2017	539.532
<b>Af- og nedskrivning 30. september 2018</b>	<b>539.532</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>	<b>15.459.000</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.917.040	177.561	1.739.479	944.267
Skyldig selskabsskat	136.576	85.580	50.996	0
Deposita	458.762	0	458.762	0
	<b>2.512.378</b>	<b>263.141</b>	<b>2.249.237</b>	<b>944.267</b>

#### 5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme i Søborg, som blev anskaffet i 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 780 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 5-6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Søborg.

#### 6. 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.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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 15.459.000 kr. pr. 30. september 2018.

**8. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2017/18</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1