

# **SS Ejendomme Odense A/S**

Thujavej 43, 5250 Odense SV

Årsrapport for  
1. januar - 31. december 2017  
(10. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9/3 2018

---

Allan Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer             | 3           |
| <br>  |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 5           |
| Ledelsesberetning                               | 6           |
| <br>  |             |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 11          |
| Balance pr. 31. december 2017                   | 12          |
| Noter til årsrapporten                          | 14          |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for SS Ejendomme Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. februar 2018

### Direktion

Flemming Anton Nielsen

### Bestyrelse

Carsten Knudsen  
formand

Christel Scott Hansen

Morten Vestermark

Sonia Nielsen

Allan Hansen

Flemming Anton Nielsen

Flemming Henning Nielsen

Niels Jørgen Andersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i SS Ejendomme Odense A/S

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SS Ejendomme Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

### Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Odense, den 16. februar 2018

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Kenneth Jørgensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32801

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SS Ejendomme Odense A/S  
Thujavej 43  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 30 81 29 64

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 30. august 2007

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Carsten Knudsen, formand  
Christel Scott Hansen  
Morten Vestermark  
Sonia Nielsen  
Allan Hansen  
Flemming Anton Nielsen  
Flemming Henning Nielsen  
Niels Jørgen Andersen

### Direktion

Flemming Anton Nielsen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering samt udlejning heraf.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,86 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 3.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 2.043.393, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 13.707.120.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 SS Ejendomme Odense A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparation- og vedligeholdelse, ejendomsskatter og forsikring mv. Omkostninger vedrørende forbrugsregnskaber indregnes i balancen, som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på lejere mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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.

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”.

## Anvendt regnskabspraksis

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | Note | 2017<br>kr.             | 2016<br>t.kr.       |
|--|------|-------------------------|---------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                   |      | <b>2.262.421</b>        | <b>1.796</b>        |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme | 1    | <u>1.175.744</u>        | <u>882</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>     |      | <b>3.438.165</b>        | <b>2.678</b>        |
| Finansielle indtægter                      |      | 25.201                  | 24                  |
| Finansielle omkostninger                   |      | <u>-1.004.279</u>       | <u>-1.038</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                   |      | <b>2.459.087</b>        | <b>1.664</b>        |
| Skat af årets resultat                     | 2    | <u>-415.694</u>         | <u>-245</u>         |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b><u>2.043.393</u></b> | <b><u>1.419</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                         |                     |
| Overført resultat                          |      | <u>2.043.393</u>        | <u>1.419</u>        |
|  |      | <b><u>2.043.393</u></b> | <b><u>1.419</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|   | Note | 2017<br>kr.              | 2016<br>t.kr.        |
|---|------|--------------------------|----------------------|
| <b>AKTIVER</b>                              |      |                          |                      |
| Investeringsejendomme                       | 3    | <u>56.620.104</u>        | <u>55.445</u>        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |      | <b><u>56.620.104</u></b> | <b><u>55.445</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b><u>56.620.104</u></b> | <b><u>55.445</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 8.680                    | 47                   |
| Selskabsskat                                |      | 0                        | 77                   |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | <u>1.732</u>             | <u>15</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b><u>10.412</u></b>     | <b><u>139</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b><u>414.695</u></b>    | <b><u>12</u></b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b><u>425.107</u></b>    | <b><u>151</u></b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <b><u>57.045.211</u></b> | <b><u>55.596</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|  | Note | 2017<br>kr.              | 2016<br>t.kr.        |
|--|------|--------------------------|----------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                    |      |                          |                      |
| Virksomhedskapital                                 |      | 4.400.000                | 4.400                |
| Overført resultat                                  |      | 9.307.120                | 7.264                |
| <b>Egenkapital i alt</b>                           | 4    | <b><u>13.707.120</u></b> | <b><u>11.664</u></b> |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 1.024.400                | 887                  |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b><u>1.024.400</u></b>  | <b><u>887</u></b>    |
| Ansvarlig lånekapital                              |      | 1.143.010                | 1.682                |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 38.024.348               | 38.600               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b><u>39.167.358</u></b> | <b><u>40.282</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 1.610.423                | 1.069                |
| Pengeinstitutter                                   |      | 0                        | 316                  |
| Selskabsskat                                       |      | 5.796                    | 0                    |
| Anden gæld   |      | 1.530.114                | 1.378                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b><u>3.146.333</u></b>  | <b><u>2.763</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b><u>42.313.691</u></b> | <b><u>43.045</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                              |      | <b><u>57.045.211</u></b> | <b><u>55.596</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6    |                          |                      |

## Noter

|   | 2017<br>kr.             | 2016<br>t.kr.              |
|---|-------------------------|----------------------------|
| <b>1 Værdireguleringer af investeringsejendomme</b>                       |                         |                            |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav | 1.175.744               | 802                        |
| Salg af investeringsejendomme   | <u>0</u>                | <u>80</u>                  |
| Værdiregulering investeringsejendomme                                     | <u><b>1.175.744</b></u> | <u><b>882</b></u>          |
|   | <u><b>1.175.744</b></u> | <u><b>882</b></u>          |
| <br>  |                         |                            |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                         |                            |
| Årets aktuelle skat   | 277.794                 | 145                        |
| Årets udskudte skat   | <u>137.900</u>          | <u>100</u>                 |
|   | <u><b>415.694</b></u>   | <u><b>245</b></u>          |
| <br>  |                         |                            |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                                  |                         |                            |
|   |                         | Investerings-<br>ejendomme |
| Kostpris 1. januar  |                         | <u>51.065.704</u>          |
| Kostpris 31. december   |                         | <u>51.065.704</u>          |
| Værdireguleringer 1. januar   |                         | 4.378.656                  |
| Årets værdireguleringer   |                         | <u>1.175.744</u>           |
| Værdireguleringer 31. december  |                         | <u>5.554.400</u>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                 |                         | <u><b>56.620.104</b></u>   |

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets 2 investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Odense C og Odense S. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Odense C består af 967 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 14 lejemål. Ejendommen i Odense S består af 2.046 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 43 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. 31 december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,25% i Odense C og 4,65% i Odense S. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,86%.

Ændringer 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:

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,50%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,50 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent                         | 4,36          | 4,86         | 5,36          |
| Dagsværdi                             | 62.961.814    | 56.620.104   | 51.461.653    |
| Ændring i dagsværdi                   | 6.341.710     | 0            | -5.158.451    |



## Noter

### 4 Egenkapital

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar           | 4.400.000               | 7.263.727            | 11.663.727        |
| Årets resultat                  | 0                       | 2.043.393            | 2.043.393         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>4.400.000</b>        | <b>9.307.120</b>     | <b>13.707.120</b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar | Gæld<br>31. december | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------|----------------------|--------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital          | 2.200.000         | 2.200.000            | 1.056.990          | 0                      |
| Gæld til realkreditinstitutter | 39.150.892        | 38.577.781           | 553.433            | 35.472.233             |
|                                | <b>41.350.892</b> | <b>40.777.781</b>    | <b>1.610.423</b>   | <b>35.472.233</b>      |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.578 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 56.620 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr. har selskabet deponeret ejerpantebrev på nom. 500 t.kr., der ligeledes giver pant i investeringsejendomme, hvis andel af den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.010 t.kr.