

---

# ***SS Ejendomme ApS***

Nybovej 11, Stadil, 6980 Tim

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 33 78 39 73

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /6 2017

Solveig Nøhr Schmidt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for SS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stadil, den 8. juni 2017

## Direktion

Solveig Nøhr Schmidt

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i SS Ejendomme ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for SS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skjern, den 8. juni 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Alex Nyholm

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SS Ejendomme ApS  
Nybovej 11  
Stadil  
6980 Tim

CVR-nr.: 33 78 39 73  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. juni 2011  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

### Direktion

Solveig Nøhr Schmidt

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østergade 40  
6900 Skjern  
Telefon 96 80 10 00  
Telefax 96 80 10 01  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

### Pengeinstitut

Stadil Sparekasse  
Bjerregårdvej 12, Stadil  
6980 Tim

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 15.621, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.401.174.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>82.236</b>	<b>106.611</b>	<b>97.452</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-65.703	-34.461	-24.344
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>16.533</b>	<b>72.150</b>	<b>73.108</b>
Finansielle indtægter	1	7.052	13.770	13.738
Finansielle omkostninger		-11.148	-13.704	-17.423
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.437</b>	<b>72.216</b>	<b>69.423</b>
Skat af årets resultat	2	3.184	-17.204	-17.016
<b>Årets resultat</b>		<b>15.621</b>	<b>55.012</b>	<b>52.407</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		15.621	55.012	52.407
		<b>15.621</b>	<b>55.012</b>	<b>52.407</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		1.387.856	1.200.464	1.225.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		30.000	33.367	42.992
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.417.856</b>	<b>1.233.831</b>	<b>1.268.292</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.417.856</b>	<b>1.233.831</b>	<b>1.268.292</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		513.055	701.719	693.086
Periodeafgrænsningsposter		5.353	6.094	919
<b>Tilgodehavender</b>		<b>518.408</b>	<b>707.813</b>	<b>694.005</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>22.269</b>	<b>107.246</b>	<b>140.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>540.677</b>	<b>815.059</b>	<b>834.425</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.958.533</b>	<b>2.048.890</b>	<b>2.102.717</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000	125.000
Overført resultat		1.276.174	1.260.552	1.205.540
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.401.174</b>	<b>1.385.552</b>	<b>1.330.540</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	60.000	69.080	72.650
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>60.000</b>	<b>69.080</b>	<b>72.650</b>
Gæld til realkreditinstitutter		373.982	440.347	525.012
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>373.982</b>	<b>440.347</b>	<b>525.012</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	65.600	83.500	81.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.600	29.600	71.062
Selskabsskat		5.896	20.774	17.126
Deposita		13.000	0	0
Anden gæld		9.281	20.037	4.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>123.377</b>	<b>153.911</b>	<b>174.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>497.359</b>	<b>594.258</b>	<b>699.527</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.958.533</b>	<b>2.048.890</b>	<b>2.102.717</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Nærtstående parter	8			

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK	2014 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.052	13.759	13.590
Andre finansielle indtægter	0	11	148
	<b>7.052</b>	<b>13.770</b>	<b>13.738</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	5.896	20.774	17.126
Årets udskudte skat	-9.080	-3.570	-110
	<b>-3.184</b>	<b>17.204</b>	<b>17.016</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		DKK	DKK
Kostpris 1. januar		1.324.755	48.125
Tilgang i årets løb		212.228	37.500
Afgang i årets løb		0	-48.125
Kostpris 31. december		<b>1.536.983</b>	<b>37.500</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar		124.291	14.758
Årets afskrivninger		24.836	7.500
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		0	-14.758
Ned- og afskrivninger 31. december		<b>149.127</b>	<b>7.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>1.387.856</b>	<b>30.000</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.260.553	1.385.553
Årets resultat	0	15.621	15.621
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.276.174</b>	<b>1.401.174</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2016 DKK	2015 DKK	2014
Materielle anlægsaktiver	65.000	74.757	79.000
Låneomkostninger	-5.000	-5.677	-6.350
	<b>60.000</b>	<b>69.080</b>	<b>72.650</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	93.982	208.000	264.000
Mellem 1 og 5 år	280.000	232.347	261.012
Langfristet del	373.982	440.347	525.012
Inden for 1 år	65.600	83.500	81.500
	<b>439.582</b>	<b>523.847</b>	<b>606.512</b>

# Noter til årsregnskabet

	2016	2015	2014
	DKK	DKK	DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>			
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Nykredit:			
Ejerpantebreve på i alt TDKK 985, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	1.369.648	1.200.464	1.225.300

## 8 Nærtstående parter

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

B.S. Holding Stadil ApS, Nybovej 11, Stadil

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
B.S. Holding Stadil ApS	Nybovej 11, Stadil 6980 Tim

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SS Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold m.v.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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.

#### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.