



## S Ejendomme ApS

Havnegade 6  
3730 Nexø  
CVR-nr. 34697183

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.05.2020

---

**Martin Horst Sørensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

S Ejendomme ApS

Havnegade 6

3730 Nexø

CVR-nr.: 34697183

Hjemsted: Bornholms Regionskommune

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Martin Horst Sørensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for S Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 29.05.2020

**Direktion**

**Martin Horst Sørensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i S Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29.05.2020

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Anne Elmelund Sørensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34115

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af handel med samt udlejning af fast ejendom samt udøvelse af al dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 80 t.kr., hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse har revurderet scrapværdien og afskrivningsperioden for selskabets ejendom, hvilket har medført, at der ikke i 2018 og fremadrettet foretages afskrivninger på ejendommen. Ejendommens regnskabsmæssige værdi anses for at svare til den forventede restværdi efter afsluttet brugstid.

Virksomheden har tabt hele anpartskapitalen. Virksomhedens ledelse er opmærksom på reglerne i denne forbindelse og vil derfor foretage det fornødne. De nuværende kreditfaciliteter kan alle opretholdes og vil om nødvendigt blive udvidet.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>176.980</b>	<b>130.998</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(74.154)	(75.588)
<b>Resultat før skat</b>		<b>102.826</b>	<b>55.410</b>
Skat af årets resultat	4	(22.622)	(12.355)
<b>Årets resultat</b>		<b>80.204</b>	<b>43.055</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		80.204	43.055
<b>Resultatdisponering</b>		<b>80.204</b>	<b>43.055</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		1.803.737	1.803.737
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>1.803.737</b>	<b>1.803.737</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.803.737</b>	<b>1.803.737</b>
Andre tilgodehavender		591	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>591</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>63.148</b>	<b>3.972</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.739</b>	<b>3.972</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.867.476</b>	<b>1.807.709</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2019 kr.</b>	<b>2018 kr.</b>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(124.190)	(204.395)
<b>Egenkapital</b>		<b>(44.190)</b>	<b>(124.395)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		972.486	1.039.563
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b>	<b>972.486</b>	<b>1.039.563</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	66.400	66.400
Gæld til tilknyttede virksomheder		728.577	719.880
Skyldig selskabsskat		22.622	12.355
Anden gæld	7	121.581	93.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>939.180</b>	<b>892.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.911.666</b>	<b>1.932.104</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.867.476</b>	<b>1.807.709</b>
Going concern	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(204.394)	(124.394)
Årets resultat	0	80.204	80.204
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(124.190)</b>	<b>(44.190)</b>

# Noter

## 1 Going concern

Virksomheden har tabt hele anpartskapitalen. Virksomhedens ledelse er opmærksom på reglerne i denne forbindelse og vil derfor foretage det fornødne. De nuværende kreditfaciliteter kan alle opretholdes og vil om nødvendigt blive udvidet.

## 2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.426	34.280
Renteomkostninger i øvrigt	39.728	41.308
	<b>74.154</b>	<b>75.588</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	22.622	12.355
	<b>22.622</b>	<b>12.355</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.026.739
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.026.739</b>
Af- og nedskrivninger primo	(223.002)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(223.002)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.803.737</b>

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	66.400	66.400	972.486
	<b>66.400</b>	<b>66.400</b>	<b>972.486</b>

## 7 Anden gæld

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anden gæld i øvrigt	121.581	93.906
	<b>121.581</b>	<b>93.906</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MSN Services ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Nykredit har pant i ejendommen, hvor gælden udgør 1.039 t.kr. pr. 31.12.2019

# 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### 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.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Der foretages ikke afskrivninger på grunde og bygninger.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**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.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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