
NEP-SSK ApS

Skamstrupvej 81, 4440 Mørkøv

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 34 72 21 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/06 2020

Søren Skovgaard
Kristensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for NEP-SSK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 30. juni 2020

Direktion

Søren Skovgaard Kristensen

Niels Erik Pedersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i NEP-SSK ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for NEP-SSK ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Ringsted, den 30. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen

statsautoriseret revisor

mne10677

Selskabsoplysninger

Selskabet

NEP-SSK ApS
Skamstrupvej 81
4440 Mørkøv

Telefon: 28359242

CVR-nr.: 34 72 21 45

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Søren Skovgaard Kristensen
Niels Erik Pedersen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for NEP-SSK ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 7.799.606, heraf værdireguleringer på DKK 7.228.161, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 646.026.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er optaget til dagsværdi. Der knytter sig væsentlig usikkerhed til værdiansættelsen af disse ejendomme. For nærmere beskrivelse af usikkerheden henvises til note 6.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		808.206	287.949
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		7.228.161	-7.233.580
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		8.036.367	-6.945.631
Finansielle omkostninger		-135.649	-287.949
Resultat før skat		7.900.718	-7.233.580
Skat af årets resultat	1	-101.112	-9.000
Årets resultat		7.799.606	-7.242.580

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		7.799.606	-7.242.580
		7.799.606	-7.242.580

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	3	26.000.000	28.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	0	0
Materielle anlægsaktiver		26.000.000	28.000.000
Anlægsaktiver		26.000.000	28.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		638.400	0
Andre tilgodehavender		0	24.641
Udskudt skatteaktiv	4	0	0
Tilgodehavender		638.400	24.641
Likvide beholdninger		0	99.940
Omsætningsaktiver		638.400	124.581
Aktiver		26.638.400	28.124.581

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		566.026	-7.233.580
Egenkapital		646.026	-7.153.580
Gæld til realkreditinstitutter		18.025.670	0
Kreditinstitutter		5.127.275	35.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	23.152.945	35.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	5	130.000	0
Kreditinstitutter	5	1.045.010	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	30.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.503.241	0
Selskabsskat		101.112	0
Anden gæld		20.066	228.161
Kortfristede gældsforpligtelser		2.839.429	278.161
Gældsforpligtelser		25.992.374	35.278.161
Passiver		26.638.400	28.124.581
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	-7.233.580	-7.153.580
Årets resultat	0	7.799.606	7.799.606
Egenkapital 31. december	80.000	566.026	646.026

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	101.112	0
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>9.000</u>
	<u>101.112</u>	<u>9.000</u>
2 Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>235.000</u>
Kostpris 31. december		<u>235.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		<u>235.000</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>235.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>0</u>
Afskrives over		<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	<u>35.233.580</u>
Kostpris 31. december	<u>35.233.580</u>
Værdireguleringer 1. januar	-7.233.580
Årets værdireguleringer	<u>-2.000.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-9.233.580</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>26.000.000</u>

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Der er tale om landsbrugsejendomme, der består af jord, driftsbygninger samt to boliger til udlejning.

Værdien ekskl. købsomkostninger, DKK 26.000.000 sammensætter sig således:

Stuehuse	DKK 1.800.000
Driftsbygning og anlæg	DKK 600.000
Jorde	DKK 23.600.000

Ved værdiansættelsen af jorden er der taget udgangspunkt i en gennemsnitlig pris pr. ha. på ca. DKK 139.000.

En ændring i prisen pr. ha. på DKK 10.000 vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med DKK 1.700.000.

Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
4 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	-1.962.000	-1.581.000
Låneomkostninger	-13.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførel	1.975.000	1.581.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.975.000	1.600.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.975.000	-1.600.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

5 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	17.505.670	0
Mellem 1 og 5 år	520.000	0
Langfristet del	18.025.670	0
Inden for 1 år	130.000	0
	<u>18.155.670</u>	<u>0</u>

Kreditinstitutter

Efter 5 år	2.567.275	35.000.000
Mellem 1 og 5 år	2.560.000	0
Langfristet del	5.127.275	35.000.000
Inden for 1 år	640.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	405.010	0
Kortfristet del	1.045.010	0
	<u>6.172.285</u>	<u>35.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	26.000.000	28.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.715, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	26.000.000	28.000.000

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NEP-SSK ApS for 2019 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 2019 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat ved-

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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