

SSC-Byg ApS
CVR-nr. 36410965
Sallingsundvej 10, 1
6715 Esbjerg N

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.11.2016

Dirigent

Navn: Søren Faurholm Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SSC-Byg ApS
Sallingsundvej 10, 1
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 36410965
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for SSC-Byg 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2015 - 30.06.2016 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2016

Direktion

Søren Faurholm Christensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i SSC-Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SSC-Byg ApS for regnskabsperioden 01.07.2015 - 30.06.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere delårsregnskabet 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 review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 15.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Harbo Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge og administrere fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 263 t.kr. Der er tale om selskabets 2. regnskabsår.

Efter årets resultatdisponering, udgør egenkapitalen 250 t.kr. pr. 30.06.2016.

Selskabet har tilbage i regnskabsåret 2014/15 erhvervet en grund, hvorpå der er opført 3 ejendomme, som udlejes.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende område:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med reguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Det skal dog bemærkes, at selskabet ikke tidligere har haft investeringsejendomme.

Indvirkningen af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 170 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 37 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 133 t.kr. Balancesummen forøges med 0 t.kr., mens egenkapitalen forøges med 133 t.kr. Effekten af praksisændringen pr. 01.07.2015 udgør 0 t.kr.

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

Bruttotab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægterne vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi. Finansielle forpligtelser måles nu til amortiseret kostpris.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi. Princippet i målingen til dagsværdi indebærer, at der for de enkelte ejendomme opgøres en nettoindtægt forstået som ejendommens mulige indtægter, det vil sige inklusiv tomgang, fratrukket de til ejendommen knyttede drifts- og administrationsomkostninger.

Målingen foretages med udgangspunkt i budgettet for det kommende år. Budgettet normaliseres således, at de enkelte budgetposter korrigeres for udsving, der har engangskaraktér, herunder især omkostninger til reparation og vedligeholdelse.

De enkelte ejendommers nettoindtægt kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Den opgjorte værdi reduceres med budgetterede investeringer i det kommende år, når investeringen er nødvendig for at opnå den budgetterede leje.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5%.

Ejendommens beregnede dagsværdier vurderes herefter individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Omkostninger til reparationer og vedligeholdelse omkostningsføres i takt med afholdelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		136.885	(36.710)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		294.992	0
Driftsresultat		431.877	(36.710)
Andre finansielle indtægter	1	1	1
Andre finansielle omkostninger	2	(94.339)	(44.031)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		337.539	(80.740)
Skat af ordinært resultat	3	(74.258)	17.722
Årets resultat		263.281	(63.018)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		263.281	(63.018)
		263.281	(63.018)

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		6.923.000	0
Materielle anlægsaktiver	4	<u>6.923.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>6.923.000</u>	<u>0</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	2.576.605
Varebeholdninger	5	<u>0</u>	<u>2.576.605</u>
Andre tilgodehavender		11.000	162.958
Tilgodehavende selskabsskat		0	17.722
Tilgodehavender		<u>11.000</u>	<u>180.680</u>
Likvide beholdninger		<u>84.841</u>	<u>11.938</u>
Omsætningsaktiver		<u>95.841</u>	<u>2.769.223</u>
Aktiver		<u>7.018.841</u>	<u>2.769.223</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		200.263	(63.018)
Egenkapital		<u>250.263</u>	<u>(13.018)</u>
Udskudt skat	6	64.104	0
Hensatte forpligtelser		<u>64.104</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.647.703	0
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>4.647.703</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	36.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		567.007	2.767.241
Skyldig selskabsskat		10.154	0
Anden gæld	8	1.388.610	15.000
Periodeafgrænsningsposter		55.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.056.771</u>	<u>2.782.241</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.704.474</u>	<u>2.782.241</u>
Passiver		<u>7.018.841</u>	<u>2.769.223</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(63.018)	(13.018)
Årets resultat	0	263.281	263.281
Egenkapital ultimo	50.000	200.263	250.263

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	77.242	42.371
Renteomkostninger i øvrigt	16.072	0
Øvrige finansielle omkostninger	1.025	1.660
	<u>94.339</u>	<u>44.031</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	10.154	(17.722)
Ændring af udskudt skat	64.104	0
	<u>74.258</u>	<u>(17.722)</u>

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Overførsler	6.628.008
Kostpris ultimo	6.628.008
Årets dagsværdireguleringer	294.992
Dagsværdireguleringer ultimo	294.992
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.923.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomme:

Beboelsesejendomme 5,0%

Selskabets 3 ejendomme er beliggende i Randers.

5. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger som bestod af igangværende opførsel af faste ejendomme er overført til investeringsejendomme.

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	64.104	0
	64.104	0

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	36.000	4.647.703	4.520.000
	0	36.000	4.647.703	4.520.000

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
8. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	1.388.610	15.000
	<u>1.388.610</u>	<u>15.000</u>

I posten "Andre skyldige omkostninger" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 1.274 t.kr.

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med V.F. Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.923.000 kr.