

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

**Årsrapport 01.07.2018 -
30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.11.2019

Dirigent

Navn: Søren Faurholm Christensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018/19	5
Balance pr. 30.06.2019	6
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SSC-BYG ApS
Sallingsundvej 10, 1.
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 36410965
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Søren Faurholm Christensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 01.11.2019

Direktion

Søren Faurholm Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i SSC-BYG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SSC-BYG ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 revisorerets 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.

Esbjerg, den 01.11.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge og administrere fast ejendom. Selskabet ejer aktuelt 3 ejendomme opført i 2014/15, som udlejes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 95 t.kr.

Efter årets resultatdisponering, udgør egenkapitalen 680 t.kr. pr. 30.06.2019.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		322.190	238.482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(130.000)	85.800
Driftsresultat		192.190	324.282
Andre finansielle omkostninger	2	(70.738)	(74.342)
Resultat før skat		121.452	249.940
Skat af årets resultat	3	(26.000)	(55.453)
Årets resultat		95.452	194.487
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		95.452	194.487
		95.452	194.487

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.929.000	7.059.000
Materielle anlægsaktiver	4	6.929.000	7.059.000
Anlægsaktiver		6.929.000	7.059.000
Andre tilgodehavender		0	19.238
Tilgodehavender		0	19.238
Likvide beholdninger		13.067	15.265
Omsætningsaktiver		13.067	34.503
Aktiver		6.942.067	7.093.503

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		<u>629.973</u>	<u>534.521</u>
Egenkapital		<u>679.973</u>	<u>584.521</u>
Udskudt skat		<u>48.000</u>	<u>78.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>48.000</u>	<u>78.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.550.367</u>	<u>4.583.083</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>4.550.367</u>	<u>4.583.083</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	36.000	36.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		591.931	648.846
Skyldige sambeskatningsbidrag		56.000	36.793
Anden gæld	6	968.496	1.104.260
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.300</u>	<u>22.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.663.727</u>	<u>1.847.899</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.214.094</u>	<u>6.430.982</u>
Passiver		<u>6.942.067</u>	<u>7.093.503</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	534.521	584.521
Årets resultat	0	95.452	95.452
Egenkapital ultimo	50.000	629.973	679.973

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	12.931	12.466
Renteomkostninger i øvrigt	56.406	60.475
Øvrige finansielle omkostninger	<u>1.401</u>	<u>1.401</u>
	<u>70.738</u>	<u>74.342</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	56.000	36.793
Ændring af udskudt skat	<u>(30.000)</u>	<u>18.660</u>
	<u>26.000</u>	<u>55.453</u>
		Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>6.696.758</u>
Kostpris ultimo		<u>6.696.758</u>
Dagsværdireguleringer primo		362.242
Årets dagsværdireguleringer		<u>(130.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>232.242</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>6.929.000</u>

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% (2017/18: 5%)

Selskabets 3 ejendomme er beliggende i Randers.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	36.000	36.000	4.550.367	4.428.000
	36.000	36.000	4.550.367	4.428.000
			2018/19 kr.	2017/18 kr.
6. Anden gæld				
Moms og afgifter			88.620	0
Anden gæld i øvrigt			879.876	1.104.260
			968.496	1.104.260

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 790 t.kr.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSC Invest A/S som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.929.000 kr.

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, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Boligejendomme måles baseret på afkastkrav på 5%.

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 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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 nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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