



## Ssc-Byg ApS

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

## Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
21.11.2022

---

**Søren Faurholm Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.06.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ssc-Byg ApS

Sallingsundvej 10, 1.

6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 36410965

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

## Direktion

Søren Faurholm Christensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2022

**Direktion**

**Søren Faurholm Christensen**

direktør

# 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 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15.11.2022

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Henrik Harbo Andersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19699

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 124 t.kr.

Efter årets resultatdisponering udgør egenkapitalen 765 t.kr. pr. 30.06.2022.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>163.429</b>	<b>159.745</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.238	(336.308)
<b>Driftsresultat</b>		<b>203.667</b>	<b>(176.563)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(44.590)	(60.525)
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.077</b>	<b>(237.088)</b>
Skat af årets resultat	2	(34.806)	51.497
<b>Årets resultat</b>		<b>124.271</b>	<b>(185.591)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		124.271	(185.591)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>124.271</b>	<b>(185.591)</b>

# Balance pr. 30.06.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		6.687.000	6.621.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>6.687.000</b>	<b>6.621.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.687.000</b>	<b>6.621.000</b>
Udskudt skat		17.000	25.000
Andre tilgodehavender		0	40.278
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.000</b>	<b>65.278</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>112.729</b>	<b>27.995</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>129.729</b>	<b>93.273</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.816.729</b>	<b>6.714.273</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021/22 kr.</b>	<b>2020/21 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		714.788	590.517
<b>Egenkapital</b>		<b>764.788</b>	<b>640.517</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.440.407	4.480.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>4.440.407</b>	<b>4.480.038</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	41.000	39.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		893.928	817.076
Skyldige sambeskatningsbidrag		26.806	22.503
Anden gæld	5	649.800	715.139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.611.534</b>	<b>1.593.718</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.051.941</b>	<b>6.073.756</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.816.729</b>	<b>6.714.273</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	590.517	640.517
Årets resultat	0	124.271	124.271
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>714.788</b>	<b>764.788</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	17.802	14.413
Renteomkostninger i øvrigt	26.034	44.683
Øvrige finansielle omkostninger	754	1.429
	<b>44.590</b>	<b>60.525</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	26.806	22.503
Ændring af udskudt skat	8.000	(74.000)
	<b>34.806</b>	<b>(51.497)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.717.066
Tilgange	25.762
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.742.828</b>
Dagsværdireguleringer primo	(96.066)
Årets dagsværdireguleringer	40.238
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(55.828)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.687.000</b>

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% (2020/21: 5%)

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil reducere den samlede dagsværdi med 313 t.kr.

En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% vil forøge den samlede dagsværdi med 347 t.kr.

Selskabets 3 ejendomme er beliggende i Randers. Udlejningsgraden for ejendommene forventes at udgøre 100%.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	41.000	39.000	4.440.407	4.136.000
	<b>41.000</b>	<b>39.000</b>	<b>4.440.407</b>	<b>4.136.000</b>

#### 5 Anden gæld (kortfristet)

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Moms og afgifter	131.738	131.738
Anden gæld i øvrigt	518.062	583.401
	<b>649.800</b>	<b>715.139</b>

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår momsreguleringsforpligtelse vedrørende ejendomme med 395 t.kr.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SSC Invest A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstkatter 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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.687.000 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.

### 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 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 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**

#### **Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens 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.

#### **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.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter 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 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.