

**S Ejendomme Vejle ApS**  
Strandvejen 6, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 36696648

**Årsrapport 2019/20**  
5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28-12-2020

---

Ulrik Sprindorf  
Dirigent

**S Ejendomme Vejle ApS**

**Indholdsfortegnelse**

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning .....                                    | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet ..... | 4  |
| Virksomhedsoplysninger .....                            | 5  |
| Ledelsesberetning .....                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 7  |
| Resultatopgørelse .....                                 | 11 |
| Balance .....   | 12 |
| Noter .....   | 14 |

## **S Ejendomme Vejle ApS**

### **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 for S Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12-12-2020

#### **Direktion**

Ulrik Springdorf  
Adm. direktør

## **S Ejendomme Vejle ApS**

# **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i S Ejendomme Vejle ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Vejle, den 12-12-2020

### **Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS**

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen  
Registreret revisor  
mne17225

## S Ejendomme Vejle ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | S Ejendomme Vejle ApS<br>Strandvejen 6<br>7120 Vejle Øst |
| CVR-nr.              | 36696648   |
| Stiftelsesdato       | 26-03-2015   |
| Regnskabsår          | 01-07-2019 - 30-06-2020                                  |
| <b>Direktion</b>     | Ulrik Springdorf, Adm. direktør                          |
| <b>Pengeinstitut</b> | Handelsbanken<br>Østre Havnegade 14<br>9000 Aalborg      |

## **S Ejendomme Vejle ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er salg og udlejning af fast ejendom, herunder investeringsejendomme.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 udviser et resultat på kr. 272.130, og selskabets balance pr. 30-06-2020 udviser en balancesum på kr. 8.490.586, og en egenkapital på kr. 2.478.526.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men er bl.a. påvirket af tomgangsleje under ombygning af ny erhvervde ejendomme i årets løb.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

#### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## S Ejendomme Vejle ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for S Ejendomme Vejle ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte driftsomkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle aktiver samt dagsværdiregulering af

## **S Ejendomme Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

investeringsejendomme.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

##### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## S Ejendomme Vejle ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendomme divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investerings ejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investerings ejendomme.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## **S Ejendomme Vejle ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## S Ejendomme Vejle ApS

### Resultatopgørelse

|  | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>1.669.123</b> | <b>806.401</b>   |
| Personaleomkostninger                        | 1    | 0                | 0                |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | -1.073.629       | 458.860          |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>595.494</b>   | <b>1.265.261</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 41.226           | 14.587           |
| Finansielle omkostninger                     |      | -218.671         | -225.355         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>418.049</b>   | <b>1.054.493</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | -145.919         | -166.382         |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>272.130</b>   | <b>888.111</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 272.130          | 888.111          |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>272.130</b>   | <b>888.111</b>   |

S Ejendomme Vejle ApS

Balance 30. juni 2020

|  | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.       |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                   |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 6.115.351        | 7.800.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>6.115.351</b> | <b>7.800.000</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.115.351</b> | <b>7.800.000</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.415.439        | 1.473.257         |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 2.333.508         |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 0                | 4.323             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>1.415.439</b> | <b>3.811.088</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>959.796</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.375.235</b> | <b>3.811.088</b>  |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>8.490.586</b> | <b>11.611.088</b> |

**S Ejendomme Vejle ApS****Balance 30. juni 2020**

|   | Note | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.       |
|---|------|------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                   |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000            |
| Overført resultat   |      | 2.428.526        | 2.156.396         |
| <b>Egenkapital</b>  | 4    | <b>2.478.526</b> | <b>2.206.396</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 238.635          | 415.258           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>238.635</b>   | <b>415.258</b>    |
| Gæld til banker   |      | 4.372.654        | 7.316.343         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 916.379          | 1.335.659         |
| Deposita  |      | 45.100           | 195.800           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 5    | <b>5.334.133</b> | <b>8.847.802</b>  |
| Gæld til banker   |      | 0                | 28.060            |
| Selskabsskat  |      | 322.542          | 105.072           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 116.750          | 8.500             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>439.292</b>   | <b>141.632</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>5.773.425</b> | <b>8.989.434</b>  |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>8.490.586</b> | <b>11.611.088</b> |
| Eventualforpligtelser   | 6    |                  |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 7    |                  |                   |

## S Ejendomme Vejle ApS

### Noter

|   | 2019/20                    | 2018/19                  |                  |
|---|----------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |                            |                          |                  |
| Selskabet har alene haft ansat en ulønnet direktør i årets løb til at varetage de administrative funktioner i årsrapporten. |                            |                          |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede   | 1                          | 1                        |                  |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                            |                          |                  |
| Skat af årets resultat  | 322.542                    | 105.072                  |                  |
| Regulering udskudt skat   | -176.623                   | 61.310                   |                  |
|   | <b>145.919</b>             | <b>166.382</b>           |                  |
| <b>3. Investeringssejendomme</b>  |                            |                          |                  |
| Kostpris primo  | 5.612.460                  | 7.134.980                |                  |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer  | 3.199.982                  | 261.731                  |                  |
| Afgang i årets løb  | -3.811.003                 | -1.784.251               |                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <b>5.001.439</b>           | <b>5.612.460</b>         |                  |
| Dagsværdireguleringer primo   | 2.187.540                  | 1.728.680                |                  |
| Årets reguleringer  | 415.368                    | 1.174.609                |                  |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver   | -1.488.996                 | -715.749                 |                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>   | <b>1.113.912</b>           | <b>2.187.540</b>         |                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <b>6.115.351</b>           | <b>7.800.000</b>         |                  |
| <b>4. Egenkapitalopgørelse</b>  |                            |                          |                  |
|   | <b>Virksomheds kapital</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>     |
| Egenkapital primo   | 50.000                     | 2.156.396                | 2.206.396        |
| Forslag til årets resultatdisponering   |                            | 272.130                  | 272.130          |
|   | <b>50.000</b>              | <b>2.428.526</b>         | <b>2.478.526</b> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## S Ejendomme Vejle ApS

### Noter

|   | 2019/20                       | 2018/19                          |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til banker                           | 4.372.654                     | 0                                | 4.000.000                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder         | 916.379                       | 0                                | 400.000                       |
| Deposita                                  | 45.100                        | 0                                | 195.800                       |
|   | <b>5.334.133</b>              | <b>0</b>                         | <b>4.595.800</b>              |

Der er pt. ikke indgået aftale om afdrag på bankgæld indenfor de kommende 5 år.

### 6. Eventualforpligtelser

Ingen

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er stillet sikkerhed kr. 5.000.000 i pantebreve.