



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

S & S EJENDOMSINVEST APS
JÆGERSBORG ALLE 6 2. DØR., 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. august 2020

Lasse Søndergaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

S & S Ejendomsinvest ApS
Jægersborg Alle 6 2. dør.
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 37 37 92 04
Stiftet: 12. januar 2016
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lasse Søndergaard Pedersen
Nicolai Martin Seebach

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for S & S Ejendomsinvest 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. august 2020

Direktion:

Lasse Søndergaard Pedersen

Nicolai Martin Seebach

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i S & S Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S & S Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. august 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34483

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet at drive virksomhed med investering i og renovering samt udlejning af fast ejendom og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2019 udviser et resultat på DKK 4.204.609 mod DKK -73.872 for perioden 1. januar - 31. december 2018. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.839.897.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOTAB.....		-230.891	-92.811
DRIFTSRESULTAT.....		-230.891	-92.811
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		4.088.130	-209.680
Andre finansielle indtægter.....	2	384.829	245.718
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.163	-819
RESULTAT FØR SKAT.....		4.240.905	-57.592
Skat af årets resultat.....	4	-36.296	-16.280
ÅRETS RESULTAT.....		4.204.609	-73.872
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		4.088.130	209.680
Overført resultat.....		116.479	-283.552
I ALT.....		4.204.609	-73.872

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		28.605.626	19.625.606
Materielle anlægsaktiver.....	5	28.605.626	19.625.606
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		5.137.840	1.009.710
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		39.375	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	5.177.215	1.009.710
ANLÆGSAKTIVER.....		33.782.841	20.635.316
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		4.985.792	3.991.169
Andre tilgodehavender.....		2.839.628	2.654.898
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		36.458	0
Tilgodehavender.....		7.861.878	6.646.067
Likvide beholdninger.....		0	110.729
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.861.878	6.756.796
AKTIVER.....		41.644.719	27.392.112

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.620.479	0
Overført overskud.....		169.418	-414.712
EGENKAPITAL.....	7	3.839.897	-364.712
Gæld til pengeinstitutter.....		18.909.639	12.841.028
Gæld til associerede virksomheder.....		18.244.643	14.428.026
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	37.154.282	27.269.054
Gæld til pengeinstitutter.....		226.075	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		153.126	319.511
Selskabsskat.....		72.754	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	16.280
Anden gæld.....		198.585	151.979
Kortfristede gældsforpligtelser.....		650.540	487.770
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		37.804.822	27.756.824
PASSIVER.....		41.644.719	27.392.112
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 8 (2018: 2)			
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	200.098	190.056	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	184.731	55.662	
	384.829	245.718	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.163	819	
	1.163	819	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	36.296	16.280	
	36.296	16.280	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....		19.625.607	
Tilgang.....		8.980.019	
Kostpris 31. december 2019.....		28.605.626	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....		28.605.626	
Investeringsejendom, værdiansat til ca. 28 mio. kr., måles på balancedagen til kostpris, da den forventes færdigudviklet og fuldt udlejet i 1. halvår 2020.			
Finansielle anlægsaktiver			6
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2019.....	1.477.361	39.375	
Tilgang.....	40.000	0	
Kostpris 31. december 2019.....	1.517.361	39.375	
Opskrivninger 1. januar 2019.....	-467.651	0	
Årets resultat	4.088.130	0	
Opskrivninger 31. december 2019.....	3.620.479	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	5.137.840	39.375	

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver (fortsat)						6
Egenkapital						7
			Reserve for nettoopsk. efter indre			
	Selskabs- kapital	værdi- metode	Overført overskud		I alt	
Egenkapital 31. december 2018.....	50.000	0	52.939		102.939	
Praksisændringer.....			-467.651		-467.651	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....	50.000	0	-414.712		-364.712	
Andre reguleringer.....		-467.651	467.651			
Forslag til resultatdisponering.....		4.088.130	116.479		4.204.609	
Egenkapital 31. december 2019.....	50.000	3.620.479	169.418		3.839.897	
Langfristede gældsforpligtelser						8
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til pengeinstitutter.....	18.909.639	0	0	12.841.028	0	
Gæld til associerede virksomheder.....	18.244.643	0	0	14.428.026	0	
	37.154.282	0	0	27.269.054	0	
Eventualposter mv.						9
Hæftelse i sambeskatningen						
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 73 tkr. pr. balancedagen.						
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						10
Selskabet har afgivet ejerpantebrev i ejendommen for et beløb på 17.000 tkr. til sikkerhed for bankgæld.						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S & S Ejendomsinvest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets kapitalandele i dattervirksomheder var tidligere målt til kostpris. Praksis ændres til, at kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. Den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill indregnes i moderselskabets resultatopgørelse.

Årsagen til praksisændringen er, at anvendelsen af reglerne for måling af kapitalandele efter indre værdis metode, i henhold til ledelsens vurdering, giver et mere retvisende billede af virksomhedens aktiver, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet i overensstemmelse hermed. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen for 2019 udgør en forbedring af årets resultat før skat med 4.088 tkr. og årets resultat efter skat med 4.088 tkr. som følge af indregnet resultat af kapitalandele. Balancesummen ultimo forbedres med 4.088 tkr., som kan henføres til kapitalandele i dattervirksomheder. For 2018 er årets resultat før skat forringet med 210 tkr. og efter skat med 210 tkr., mens balancesummen primo er forringet med 468 tkr. og egenkapitalen pr. 1. januar 2019 er forringet med 468 tkr. Den udskudte skat primo er som følge af praksisændringen uændret.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes modtaget udbytte.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

p

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.