

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **S2N P/S**

Nordre Strandvej 150 A  
3140 Ålgårde

**CVR-nr. 38321072**

**Årsrapport 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. marts 2022

---

Bjarne Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for S2N P/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ålsgårde, den 27. marts 2023

### Direktion

Jan Buhl Christensen  
direktør

### Bestyrelse

Bjarne Jensen  
formand

Kim Marckmann Svane

Christian Bager

Ann von Fyren Kieler

Anne Dorte von Fyren Kieler

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i S2N P/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for S2N P/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 27. marts 2023  
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30195264

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	S2N P/S Nordre Strandvej 150 A 3140 Ålgårde Telefon 53870708 CVR-nr. 38321072 Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jan Buhl Christensen, direktør
<b>Bestyrelse</b>	Bjarne Jensen Kim Marckmann Svane Christian Bager Ann von Fyren Kieler Anne Dorte von Fyren Kieler
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for S2N P/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

S2N P/S har ændret regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme. Værdien for investeringsejendomme er hidtil blevet målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og løbende revurdering af opskrivninger, jf. årsregnskabsloven § 36 og § 40, men måles fremadrettet til dagsværdi, jf. årsregnskabsloven § 38. Ændring af regnskabspraksis har medført en resultatmæssig påvirkning i indeværende år på 1.183.329 kr. (13.580.755 kr.) Praksisændringen påvirker egenkapitalens størrelse med 14.764.084 kr. pr. 31. december 2022. Der er foretaget tilretning af sammenligningstallene. Det er bestyrelsens vurdering at ændringen af regnskabspraksis vil medføre et mere retvisende billede af S2N P/S's resultat.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til lejer, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

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

### Tilgodehavender

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

### 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.

### Egenkapital

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

### 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.

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.159.781</b>	<b>2.229.921</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.000.000	13.441.911
<b>Driftsresultat</b>		<b>159.781</b>	<b>15.671.832</b>
Finansielle indtægter		2.369.083	0
Finansielle omkostninger		-993.457	-920.797
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.535.407</b>	<b>14.751.035</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1.535.407</b>	<b>14.751.035</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.535.407	14.751.035
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.535.407</b>	<b>14.751.035</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	30.000.000	38.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.000.000</b>	<b>38.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>			
		<b>30.000.000</b>	<b>38.000.000</b>
Andre tilgodehavender		165.434	0
Periodeafgrænsningsposter		0	26.708
<b>Tilgodehavender</b>		<b>165.434</b>	<b>26.708</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>887.230</b>	<b>301.688</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.052.664</b>	<b>328.396</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.052.664</b>	<b>38.328.396</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		4.950.000	4.950.000
Overført resultat		10.457.965	14.922.558
<b>Egenkapital</b>		<b>15.407.965</b>	<b>19.872.558</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.165.808	17.270.132
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>15.165.808</b>	<b>17.270.132</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		337.546	670.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.624	38.000
Anden gæld		117.721	477.338
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>478.891</b>	<b>1.185.706</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.644.699</b>	<b>18.455.838</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.052.664</b>	<b>38.328.396</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

**Egenkapitaloppørelsen**

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	4.950.000	14.922.558	19.872.558
Årets resultat	0	1.535.407	1.535.407
Årets hævning	0	-6.000.000	-6.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>4.950.000</b>	<b>10.457.965</b>	<b>15.407.965</b>

## Noter

### 1. Investeringsejendomme

Kostpris primo	25.113.460	25.113.460
Afgang i årets løb	-9.456.973	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>15.656.487</b>	<b>25.113.460</b>
Opskrivninger primo	12.886.540	0
Årets opskrivninger	0	12.886.540
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	1.456.973	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>14.343.513</b>	<b>12.886.540</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.000.000</b>	<b>38.000.000</b>

Investeringsejendomme:

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af en udlejningsejendom, indeholdende 27 lejligheder.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat ud fra markedsdata for lignende udlejningsejendomme i samme geografiske område. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2021.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Afkastkrav, 7,35% (2021: 6%)

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	15.165.808	337.546	13.632.953
	<b>15.165.808</b>	<b>337.546</b>	<b>13.632.953</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15,5 mio.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 28 mio.kr.

Selskabets bankforbindelse har transport i lejetilgodehavender og lejerettigheder.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kim Marckmann Svane

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 8852fad4-85df-450f-9843-a02bc325e64c

IP: 83.91.xxx.xxx

2023-03-28 12:52:34 UTC



## Bjarne Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-28 15:39:47 UTC



## Christian Bager

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 2417b90e-4fe7-4ba4-b1d0-222085447276

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-29 07:32:04 UTC



## Ann von Fyren Kieler

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 5ea4eb11-6514-47f7-b961-360f53f5af04

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-03-30 16:23:52 UTC



## Anne Dorte von Fyren Kieler

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 48b85ff2-fcfe-48b5-b782-b0f3759cf05a

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-03-31 07:22:10 UTC



## Jan Buhl Christensen

### Direktør

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-604950388365

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-01 02:52:23 UTC



## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2023-04-01 08:22:34 UTC



## Bjarne Jensen

### Dirigent

På vegne af: S2N P/S

Serienummer: 96b622c6-740c-472f-a9d1-364833aafb8c

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-01 19:46:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: 55P3D-HNDV3-ZVT4F-307PO-53APG-WG3VD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>