

SSV13 a ApS

Bravur, Brovejen 411, 5500 Middelfart

CVR-nr. 38 71 08 42

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2023

Dirigent:

.....
Peter Eriksen Jensen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SSV13 a ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. april 2023

Direktion:

Peter Eriksen Jensen
direktør

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	SSV13 a ApS
Adresse, postnr., by	Bravur, Brovejen 411, 5500 Middelfart
CVR-nr.	38 71 08 42
Stiftet	14. juni 2017
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje Campushaven i Nyborg, finansiering og anden dermed beslægtet-virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 148.693 kr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 20.479.097 kr.

Selskabets ejendomme er bogført med 94.853.821 kr. er på balancedagen under færdiggørelse. Bygningerne har været delvist udlejet og ejendommen er fortsat præget af bygningsaktiviteter.

Bygninger, fælles faciliteter parkeringsanlæg og udenomsarealer forventes færdiggjort 1. juli 2023.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har pr. 1. april 2023 fået nye ejere med tilknytning til InvestorTeam 2020, hvorefter selskabet skifter navn til InvestorTeam Campushaven ApS og får ny ledelse og adresse : Bravur, Brovejen 411, 5500 Middelfart.

Selskabets finansielle grundlag er samtidig styrket ved tilførsel af 4.250.000 kr. der stilles til rådighed som lån fra selskabets kapitalejere.

Der er ikke herudover efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	DKK	2022	2021
	Bruttofortjeneste	2.645.534	1.903.786
2	Personaleomkostninger	<u>-515.710</u>	<u>-425.124</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	2.129.824	1.478.662
	Værdiregulering af investeringsaktiver	<u>0</u>	<u>10.238.906</u>
	Resultat før finansielle poster	2.129.824	11.717.568
3	Finansielle indtægter	157.690	6.682
4	Finansielle omkostninger	<u>-2.101.607</u>	<u>-978.256</u>
	Resultat før skat	185.907	10.745.994
5	Skat af årets resultat	<u>-37.214</u>	<u>-2.381.407</u>
	Årets resultat	<u>148.693</u>	<u>8.364.587</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>148.693</u>	<u>8.364.587</u>
		<u>148.693</u>	<u>8.364.587</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsjendomme	<u>94.853.821</u>	<u>83.000.000</u>
		<u>94.853.821</u>	<u>83.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>94.853.821</u>	<u>83.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.424	10.931
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>340.498</u>
		<u>12.424</u>	<u>351.429</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.426.948</u>	<u>5.448.709</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.439.372</u>	<u>5.800.138</u>
	AKTIVER I ALT	<u>101.293.193</u>	<u>88.800.138</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	DKK	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	60.000	60.000
	Overført resultat	<u>20.419.097</u>	<u>20.270.404</u>
	Egenkapital i alt	<u>20.479.097</u>	<u>20.330.404</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	<u>5.523.562</u>	<u>5.527.240</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>5.523.562</u>	<u>5.527.240</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
8	Gæld til realkreditinstitutter	<u>65.684.189</u>	<u>30.785.633</u>
		<u>65.684.189</u>	<u>30.785.633</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.081.538	933.720
	Gæld til banker	0	15.484.407
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	789.120	2.068.839
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.753.447	12.455.565
	Skyldig sambeskatningsbidrag	40.892	75.582
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.938	50.855
	Deposita	1.467.980	918.270
	Anden gæld	440.980	128.323
	Periodeafgrænsningsposter	<u>29.450</u>	<u>41.300</u>
		<u>9.606.345</u>	<u>32.156.861</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>75.290.534</u>	<u>62.942.494</u>
	PASSIVER I ALT	<u>101.293.193</u>	<u>88.800.138</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

DKK	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	11.905.817	11.965.817
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>8.364.587</u>	<u>8.364.587</u>
Egenkapital 1. januar 2022	60.000	20.270.404	20.330.404
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>148.693</u>	<u>148.693</u>
Egenkapital 31. december 2022	<u>60.000</u>	<u>20.419.097</u>	<u>20.479.097</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SSV13 a ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (DKK).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende det solgte er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for de kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2022	2021
DKK		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	485.006	414.647
Pensioner	0	1.260
Andre omkostninger til social sikring	1.681	1.062
Andre personaleomkostninger	<u>41.675</u>	<u>22.009</u>
	<u>528.362</u>	<u>438.978</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>157.690</u>	<u>6.682</u>
	<u>157.690</u>	<u>6.682</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	376.684	366.506
Andre finansielle omkostninger	<u>1.724.923</u>	<u>611.750</u>
	<u>2.101.607</u>	<u>978.256</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.892	75.582
Årets regulering af udskudt skat	<u>-3.678</u>	<u>2.305.825</u>
	<u>37.214</u>	<u>2.381.407</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
DKK		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2022		57.949.260
Tilgange		<u>11.853.821</u>
		<u>69.803.081</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>25.050.740</u>
Opskrivninger 1. januar 2022		<u>25.050.740</u>
		<u>25.050.740</u>
Opskrivninger 31. december 2022		<u>25.050.740</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>94.853.821</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for ejendommene med udgangspunkt i ejendommens budget for de kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets boligejendomme er værdiansat efter en afkastbaseret metode ved et afkast på 4,75 % (2021: 4,75%). Såfremt afkastet reduceres med 0,25% stiger værdien med ca. 5,3 mio. kr. og hvis afkastet øges med 0,25% så falder værdien med ca. 4,7 mio. kr. Værdiansættelsen af investeringsejendomme er foretaget på baggrund af dagsværdiniveau 3.

8 Gæld til real- og andre kreditinstitutter

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. Gældsforpligtelser som forfalder senere end 5 år fra balancedagen udgør 63,0 mio.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Den tidligere ejers selskaber hæfter solidarisk for skat af den tidligere ejerkoncerns sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CareCapital A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ejerpantebreve på i alt 68,7 mio.kr., der giver pant i grunde og bygninger, til en samlet regnskabsmæssig værdi af: 94,4 mio.kr. (2021: 83.0 mio.kr.)

PENNEO

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

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

Peter Eriksen Jensen

Direktør

Serienummer: fab8a6ed-fa9f-4afc-97c2-a086c607d8fe

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-04-04 17:21:16 UTC



Peter Eriksen Jensen

Dirigent

Serienummer: fab8a6ed-fa9f-4afc-97c2-a086c607d8fe

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-04-04 17:24:00 UTC



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 tidsstemplet 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>