

# **S&S Ejendomme ApS**

Skovbakken 32  
7400 Herning

CVR.nr.: 39 41 59 76

## **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
14. juni 2022

---

Henrik Hauge Schou  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>SIDE</u></b>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	9.
Balance pr. 31/12 2021	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

S&S Ejendomme ApS  
Skovbakken 32  
7400 Herning

CVR.nr.: 39 41 59 76  
E-mail: ss@bogenskvarter.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 11/3 2018

### Bestyrelse

Carsten Lægsgaard Sørensen, formand

### Direktion

Henrik Hauge Schou

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for S&S Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. juni 2022

### Direktion

.....  
Henrik Hauge Schou

### Bestyrelse

.....  
Carsten Lægsgaard Sørensen (formand)

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med drift og udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Omsætningen består af huslejeindtægt.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

Note		<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>70.852</b>	<b>39.650</b>
1	Personaleomkostninger	0	0
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>109.745</u>
	<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>70.852</b>	<b>149.395</b>
	Andre finansielle indtægter	0	69
	Andre finansielle omkostninger	<u>-15.007</u>	<u>-10.288</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>55.845</b>	<b>139.176</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-13.508</u>	<u>-30.677</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>42.337</u></b>	<b><u>108.499</u></b>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Overført resultat	<u>42.337</u>	<u>108.499</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>42.337</u></b>	<b><u>108.499</u></b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
3 Investeringsejendomme	1.150.000	1.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.150.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>1.150.000</b>	<b>1.150.000</b>
Andre tilgodehavender	1	0
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>60.806</b>	<b>76.786</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>60.807</b>	<b>76.786</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>1.210.807</b>	<b>1.226.786</b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	196.661	154.324
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>246.661</b>	<b>204.324</b>
<b>2</b> Udskudt skat	24.143	24.143
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.143</b>	<b>24.143</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.000	28.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	900.000	950.000
Skyldig selskabsskat	12.003	20.319
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>940.003</b>	<b>998.319</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>940.003</b>	<b>998.319</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>1.210.807</b>	<b>1.226.786</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	154.324	0	42.337	196.661
	<b>204.324</b>	<b>0</b>	<b>42.337</b>	<b>246.661</b>

## NOTER

<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>

  

<b>Note 2 - Skat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	13.508	6.534
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>24.143</u>
	<b><u>13.508</u></b>	<b><u>30.677</u></b>

  

<b>Note 3 - Investeringsejendomme</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum primo	1.040.255	1.040.255
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>1.040.255</u>	<u>1.040.255</u>
Dagsværdireguleringer primo	109.745	0
Regulering til dagsværdi	0	109.745
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>109.745</u>	<u>109.745</u>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<b><u>1.150.000</u></b>	<b><u>1.150.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom er en parcelhus på 119m<sup>2</sup> beliggende i Herning Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 84.000 kr.

Afkastkravet udgør 6,0% pr. statusdagen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.