



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

S. E. APS
VESTERGADE 7A, 5700 SVENDBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021
4. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2022

Johan Bille Wiggers

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
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	S. E. ApS Vestergade 7A 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 39 59 94 06 Stiftet: 14. maj 2018 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johan Bille Wiggers
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for S. E. ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24. marts 2022

Direktion:

Johan Bille Wiggers

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i S. E. ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S. E. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Svendborg, den 24. marts 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat for 2021 udviser et overskud på 8.536 tkr. imod 7.155 tkr. i 2020.

Resultatet er som forventet. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		15.681.048	14.866.241
Personaleomkostninger.....	1	-3.558.888	-3.532.919
Af- og nedskrivninger.....		-517.744	-477.151
Andre driftsomkostninger.....		-1.035.583	0
DRIFTSRESULTAT		10.568.833	10.856.171
Andre finansielle indtægter.....	2	1.979.598	174.588
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.541.326	-1.862.230
RESULTAT FØR SKAT		11.007.105	9.168.529
Skat af årets resultat.....	4	-2.471.531	-2.013.913
ÅRETS RESULTAT		8.535.574	7.154.616
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.000.000	7.000.000
Overført resultat.....		1.535.574	154.616
I ALT		8.535.574	7.154.616

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		226.266.439	209.330.538
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		306.504	365.709
Materielle anlægsaktiver.....	5	226.572.943	209.696.247
ANLÆGSAKTIVER.....		226.572.943	209.696.247
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		161.726	198.132
Andre tilgodehavender.....		8.058.324	8.063.296
Tilgodehavende selskabsskat.....		76.986	1.065.662
Tilgodehavender.....		8.297.036	9.327.090
Likvide beholdninger.....		2.271.890	2.164.978
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.568.926	11.492.068
AKTIVER.....		237.141.869	221.188.315
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		90.886.026	89.350.452
Forslag til udbytte.....		7.000.000	7.000.000
EGENKAPITAL.....		97.936.026	96.400.452
Hensættelse til udskudt skat.....		10.826.851	10.332.334
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		10.826.851	10.332.334
Gæld til realkreditinstitutter.....		103.958.513	92.775.564
Afledte finansielle instrumenter.....	6	4.709.586	6.678.611
Deposita.....		3.875.852	3.628.393
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	112.543.951	103.082.568
Banklån.....		211.806	211.842
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.002.389	5.859.069
Deposita, forudmodtaget husleje m.v.....		1.649.780	1.264.213
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.642.140	2.180.544
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.133.468	0
Anden gæld.....		974.551	1.715.364
Periodeafgrænsningsposter.....		220.907	141.929
Kortfristede gældsforpligtelser.....		15.835.041	11.372.961
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		128.378.992	114.455.529
PASSIVER.....		237.141.869	221.188.315
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	89.350.452	7.000.000	96.400.452
Forslag til resultatdisponering.....		1.535.574	7.000.000	8.535.574
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-7.000.000	-7.000.000
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	90.886.026	7.000.000	97.936.026

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	
Løn og gager.....	3.219.363	3.212.288	
Pensioner.....	233.712	254.809	
Andre omkostninger til social sikring.....	99.957	61.015	
Andre personaleomkostninger.....	5.856	4.807	
	3.558.888	3.532.919	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.979.598	174.588	
	1.979.598	174.588	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	43.364	44.478	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.497.962	1.817.752	
	1.541.326	1.862.230	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.977.014	1.362.338	
Regulering af udskudt skat.....	494.517	651.575	
	2.471.531	2.013.913	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2021.....	210.574.942	521.751	
Tilgang.....	18.430.023	0	
Afgang.....	-1.041.834	0	
Kostpris 31. december 2021.....	227.963.131	521.751	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....	1.244.404	156.042	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-6.251	0	
Årets afskrivninger	458.539	59.205	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....	1.696.692	215.247	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	226.266.439	306.504	

NOTER

Note

Afledte finansielle instrumenter

6

Virksomheden anvender afledte finansielle instrumenter til sikring af renterisici vedrørende indregnede forpligtelser.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	4.921.392
	4.921.392
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.969.061
De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 25 mio. kr. og sikrer faste renter på 2,78 % i restløbetiden på 19 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist.	

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	109.960.902	6.002.389	79.987.188	97.811.922
Afledte finansielle instrumenter.....	4.921.392	211.806	3.818.815	6.890.453
Deposita.....	3.875.852	0	3.875.852	3.628.393
	118.758.146	6.214.195	87.681.855	108.330.768

Eventualposter mv.

8

Eventualforpligtelser

Ingen.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for B. Wiggers ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 109.961 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør i alt 226.266 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret følgende:

Skadesløsbrev på 5.000 tkr. i ejendommen Møllergade 8, 5700 Svendborg.

Ejerpantebrev på 7.618 tkr. i ejendommen Ryttermarken 12A, 5700 Svendborg.

Sikkerhedskonto 4366066721 på 1.500 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for S. E. ApS for 2021 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af vand og varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	90 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.