



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 2020

3. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2021

Johan Bille Wiggers

CVR-NR. 39 59 94 06

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 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 30. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

Svendborg, den 30. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Niels Duedahl
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11644

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Det er ledelsens vurdering, at udbrud af sygdommen COVID 19 som følge af spredning af Coronavirus, ikke har påvirket selskabets markeder væsentligt. Udbruddet forventes ikke at resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		14.866.241	19.193.246
Personaleomkostninger.....	1	-3.532.919	-3.135.844
Af- og nedskrivninger.....		-477.151	-478.116
DRIFTSRESULTAT		10.856.171	15.579.286
Andre finansielle indtægter.....	2	4.897	41.393
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.692.539	-3.711.728
RESULTAT FØR SKAT.....		9.168.529	11.908.951
Skat af årets resultat.....	4	-2.013.913	-2.618.366
ÅRETS RESULTAT		7.154.616	9.290.585
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		7.000.000	8.000.000
Overført resultat.....		154.616	1.290.585
I ALT.....		7.154.616	9.290.585

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		209.330.538	207.105.095
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		365.709	394.524
Materielle anlægsaktiver.....	5	209.696.247	207.499.619
ANLÆGSAKTIVER.....		209.696.247	207.499.619
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		198.132	54.498
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	218.251
Andre tilgodehavender.....		8.063.296	29.861
Tilgodehavende selskabsskat.....		1.065.662	1.632.777
Tilgodehavender.....		9.327.090	1.935.387
Likvide beholdninger.....		2.164.978	11.818.580
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.492.068	13.753.967
AKTIVER.....		221.188.315	221.253.586
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		89.350.452	89.195.836
Forslag til udbytte.....		7.000.000	8.000.000
EGENKAPITAL.....		96.400.452	97.245.836
Hensættelse til udskudt skat.....		10.332.334	9.680.759
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		10.332.334	9.680.759
Gæld til realkreditinstitutter.....		92.775.564	98.810.001
Afledte finansielle instrumenter.....	6	6.678.611	6.590.756
Deposita.....		3.628.393	3.773.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	103.082.568	109.174.457
Banklån.....		211.842	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.859.069	2.731.133
Deposita, forudmodtaget husleje m.v.....		1.264.213	1.502.435
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.180.544	0
Anden gæld.....		1.715.364	853.053
Periodeafgrænsningsposter.....		141.929	65.913
Kortfristede gældsforpligtelser.....		11.372.961	5.152.534
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		114.455.529	114.326.991
PASSIVER.....		221.188.315	221.253.586
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	89.195.836	8.000.000	97.245.836
Forslag til resultatdisponering.....		154.616	7.000.000	7.154.616
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-8.000.000	-8.000.000
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	89.350.452	7.000.000	96.400.452

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	5	5	
Løn og gager.....	3.212.288	2.849.657	
Pensioner.....	254.809	223.690	
Andre omkostninger til social sikring.....	61.015	61.010	
Andre personaleomkostninger.....	4.807	1.487	
	3.532.919	3.135.844	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	957	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.897	40.436	
	4.897	41.393	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	44.478	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.648.061	3.711.728	
	1.692.539	3.711.728	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.362.338	2.367.223	
Regulering af udskudt skat.....	651.575	251.143	
	2.013.913	2.618.366	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....	207.928.352	494.562	
Tilgang.....	2.646.590	27.189	
Kostpris 31. december 2020.....	210.574.942	521.751	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	823.257	100.038	
Årets afskrivninger.....	421.147	56.004	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	1.244.404	156.042	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	209.330.538	365.709	

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 2020:	
Forpligtelser.....	6.890.453
	6.890.453
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-299.697
De indgåede aftaler om renteswaps har en samlet hovedstol på 25 mio. kr. og sikrer faste renter på 2,78 % i restløbetiden på 20 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist.	

Langfristede gældsforpligtelser

7

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	97.811.922	5.036.358	71.104.651	101.541.134
Afledte finansielle instrumenter.....	6.890.453	211.842	5.493.660	6.590.756
Deposita.....	3.628.393	0	3.628.393	3.773.700
	108.330.768	5.248.200	80.226.704	111.905.590

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 97.831 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør i alt 209.331 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 2020 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.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.