

**3 SØS A/S
c/o Morten Olander
Egernvej 5
2000 Frederiksberg**

**ÅRSRAPPORT
19. maj 2020 til 30. september 2021**

CVR-nr.: 41373024

1. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 19. maj 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab	3 SØS A/S c/o Morten Olander, Egernvej 5 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 41373024
Direktion	Morten Møller Olander
Bestyrelse	Helge Olander, formand Michala Ripa Olander, næstformand Morten Møller Olander Katja Ripa Valeur
Regnskabsår	19. maj 2020 til 30. september 2021
Revisor	Kvist Revision ApS Godkendt Revisionsanpartsselskab Glostrup Business Park Naverland 34 2600 Glostrup CVR-nr.: 38818724

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 19. maj 2020 - 30. september 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den / 2021

Direktionen:

Morten Møller Olander

Bestyrelsen:

Helge Olander

Morten Møller Olander

Michala Ripa Olander

Katja Ripa Valeur

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i 3 SØS A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for 3 SØS A/S for perioden 19. maj 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den / 2021

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisors ID: MNE5614
CVR-nr.: 38818724

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering og udlejning af boliger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af Coronavirussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Coronavirus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af Corona-virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Coronavirus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

GENERELT

Årsregnskabet for 3 SØS A/S for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet 3 SØS A/S samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem kapitalbesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder. Virksomheder, hvori koncernen ejer mellem 20% og 50% af kapitalen i en anden virksomhed, betragtes som kapitalandele i kapitalinteresser.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens 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 afskrivning på investeringsejendommene.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
19. MAJ 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

	2020/21 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	52.046
Andre driftsomkostninger.....	-20.845
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	31.201
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.319.466
DRIFTSRESULTAT	1.350.667
Andre finansielle indtægter.....	47.004
Andre finansielle omkostninger.....	-201.013
RESULTAT FØR SKAT	1.196.660
ÅRETS RESULTAT	1.196.660
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Årets henlæggelse til øvrige reserver	1.319.466
Overført resultat	-122.806
DISPONERET I ALT	1.196.660

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

AKTIVER

	2021 DKK
2 Grunde og bygninger.....	14.994.375
Materielle anlægsaktiver	14.994.375
ANLÆGSAKTIVER	14.994.375
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	312.025
Tilgodehavender	312.025
Andre værdipapirer og kapitalandele	2.712.383
Værdipapirer og kapitalandele	2.712.383
Likvide beholdninger	26.330
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.050.738
AKTIVER	18.045.113

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2021

PASSIVER

	2021 DKK
Virksomhedskapital	600.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	1.029.184
Overført resultat	-122.806
EGENKAPITAL	1.506.378
Hensættelse til udskudt skat.....	290.283
HENSATTE FORPLIGTELSER	290.283
Ansvarlig lånekapital	5.000.000
Prioritetsgæld.....	3.983.683
Deposita.....	120.000
Langfristede gældsforpligtelser	9.103.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.144.769
Kortfristede gældsforpligtelser	7.144.769
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.248.452
PASSIVER.....	18.045.113

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021 DKK
Virksomhedskapital primo	600.000
Virksomhedskapital ultimo	600.000
Årets bevægelse	1.029.184
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo	1.029.184
Årets resultat.....	-122.806
Overført resultat ultimo	-122.806
EGENKAPITAL	1.506.378

NOTER

	2020/21 DKK
1 Personalemkostninger	
Antal personer beskæftiget.....	<u>1</u>
	Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	6.500.000
Tilgang i årets løb.....	9.095.486
Afgang i årets løb.....	-1.920.577
	<u>13.674.909</u>
Kostpris 30. september 2021	
Årets opskrivninger	<u>1.319.466</u>
Opskrivninger 30. september 2021	<u>1.319.466</u>
	0
Korrektion af tidligere nedskrivning.....	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. september 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>14.994.375</u>

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørel sen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgø relsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Børsnoterede aktier	2.712.383	43.283	0	0
Børsnoterede obligationer	0	0	0	0
Investeringsejendomme, beboelse	14.994.375	1.319.466	0	0
Investeringsejendomme, butikcentre	0	0	0	0

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. september 2021 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.150.000, nom. DKK 1.171.000, nom. DKK 1.715.000 samt andre pantebreve nom. DKK 58.050. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 14.994.375.

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.”

Morten Møller Olander

Direktør

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-12-29 11:46:08 UTC

NEM ID 

Michala Ripa Olander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-972096203842

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-12-29 13:19:21 UTC

NEM ID 

Helge Olander

Bestyrelsesformand

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-12-30 06:59:07 UTC

NEM ID 

Katja Ripa Valeur

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-165430913021

IP: 80.162.xxx.xxx

2021-12-30 07:36:29 UTC

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS

Serienummer: CVR:38818724-RID:95937961

IP: 85.129.xxx.xxx

2021-12-30 12:02:41 UTC

NEM ID 

Morten Møller Olander


Dirigent

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 85.83.xxx.xxx

2021-12-30 12:25:33 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 770HS-LDY00-76ITN-EUWJ-HAOLV-5DBXA

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>