

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

ÅRSRAPPORT
1. oktober 2021 til 30. september 2022

CVR-nr: 41373024

2. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets generalforsamling, den ___/___ 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022	
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
Revisor	Kvist Revision ApS Kay Fiskers Plads 10 2300 København S

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har i dag aflagt og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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 23. marts 2023

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 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

København S, den / 2023

Kvist Revision ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 38818724

Carsten Kvist Jensen
Registreret revisor FSR
Revisor ID: MNE5614

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje udlejningsejendomme samt handel med ejendomme.

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.

Årets udvikling og resultat anses for acceptabelt.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et forbedret resultat de kommende regnskabsperioder.

Fravalg af revision

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 3 SØS A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Administrationsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Tilgodehavender

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

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSE
1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022

	2021/22 DKK	2020/21 TDKK
BRUTTOFORTJENESTE	161.436	53
Andre driftsomkostninger.....	0	-23
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	161.436	30
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.319
DRIFTSRESULTAT	161.436	1.349
Andre finansielle indtægter.....	108.243	47
Andre finansielle omkostninger.....	-429.674	-200
RESULTAT FØR SKAT	-159.995	1.196
Skat af årets resultat	35.198	0
ÅRETS RESULTAT	-124.797	1.196
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	1.319
Overført resultat	-124.797	-123
DISPONERET I ALT	-124.797	1.196

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
1 Grunde og bygninger.....	16.354.376	14.993
Materielle anlægsaktiver	16.354.376	14.993
Udskudt skatteaktiv	35.198	0
Finansielle anlægsaktiver	35.198	0
ANLÆGSAKTIVER	16.389.574	14.993
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.000	312
Andre tilgodehavender	23.813	0
Tilgodehavender	28.813	312
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.713
Værdipapirer og kapitalandele	0	2.713
Likvide beholdninger	3.327.180	26
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.355.993	3.051
AKTIVER	19.745.567	18.044

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2022

PASSIVER

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital	600.000	600
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	1.029.184	1.029
Overført resultat	-247.603	-123
EGENKAPITAL	1.381.581	1.506
Hensættelse til udskudt skat.....	290.283	290
HENSATTE FORPLIGTELSER	290.283	290
Ansvarlig lånekapital	6.000.000	5.000
Prioritetsgæld.....	3.873.934	3.984
Deposita.....	120.000	120
Langfristede gældsforpligtelser	9.993.934	9.104
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	85.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.994.769	7.144
Kortfristede gældsforpligtelser	8.079.769	7.144
GÆLDSFORPLIGTELSER	18.073.703	16.248
PASSIVER.....	19.745.567	18.044

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 DKK	2021 TDKK
Virksomhedskapital primo	600.000	600
Virksomhedskapital ultimo	600.000	600
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver primo.....	1.029.184	0
Årets bevægelse	0	1.029
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver ultimo.....	1.029.184	1.029
Overført resultat, primo.....	-122.806	0
Årets resultat.....	-124.797	-123
Overført resultat ultimo.....	-247.603	-123
EGENKAPITAL	1.381.581	1.506

NOTER

	2022 DKK	2021 TDKK
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	13.674.910	0
Tilgang i årets løb.....	1.360.000	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	15.034.910	0
Kostpris 30. september 2022		
Årets opskrivninger	1.319.466	0
	1.319.466	0
Opskrivninger 30. september 2022		
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	0
	0	0
Af-/nedskrivninger 30. september 2022		
	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	16.354.376	0

2 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 2022 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 3.873.934. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 16.354.376.

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.”

Helge Olander

Bestyrelsesformand

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-967001794142

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-03-24 07:09:50 UTC

NEM ID 

Michala Ripa Olander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: 16375aa4-14e0-40de-87ec-66b43e9af30f

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-03-24 07:17:59 UTC

Mit  

Katja Ripa Valeur

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 462405aa-b802-4edd-8248-8d6c0044fea7

IP: 85.204.xxx.xxx

2023-03-24 08:28:20 UTC

Mit  

Morten Møller Olander

Direktør

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 165.225.xxx.xxx

2023-03-24 09:18:27 UTC

NEM ID 

Carsten Kvist Jensen

Kvist Revision ApS CVR: 38818724

Registreret revisor

På vegne af: Kvist Revision ApS

Serienummer: 088daacd-d2e3-42bd-8321-0e833b0c3cd9

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-03-24 09:28:23 UTC

Mit  

Morten Møller Olander

Dirigent

På vegne af: 3 SØS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-724595177398

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-03-24 09:31:54 UTC

NEM ID 

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