

# **EJENDOMSSELSKABET SS ApS**

**CVR-nr.: 21121843**

Poppelgårdvej 17 1  
2860 Søborg

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**03/03/2022**

---

**Steen Svendsen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET SS ApS  
Poppelgårdvej 17 1  
2860 Søborg

CVR-nr: 21121843  
Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udviser et overskud på 846 tkr., en balancesum på 20.190 tkr. og en egenkapital på 13.979 tkr. pr. 30. september 2021.

Årets resultat er som forventet og anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Ved salg af tjenesteydelser, for eksempel istandsættelser ved fraflytning for lejerens regning, indregnes omsætning som udgangspunkt på grundlag af en målbar færdiggørelsesgrad. Er færdiggørelsesgraden ikke målbar eller er salgsværdi eller samlede omkostninger til færdiggørelse usikre, indregnes omsætning maksimalt med det beløb, som virksomheden mener at have krav på og forventes modtaget for leverede ydelser på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendomme vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat 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 og 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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel gæld.

**Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

## Resultatopgørelse 1. okt. 2020 - 30. sep. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.074.549</b>	<b>1.760.934</b>
Personaleomkostninger	1	-615.551	-577.427
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>458.998</b>	<b>1.183.507</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		677.000	3.041.000
Andre finansielle indtægter		0	24.549
Øvrige finansielle omkostninger		-52.014	-61.542
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.083.984</b>	<b>4.187.514</b>
Skat af årets resultat	2	-238.295	-844.192
<b>Årets resultat</b>		<b>845.689</b>	<b>3.343.322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		185.000	0
Overført resultat		660.689	3.343.322
<b>I alt</b>		<b>845.689</b>	<b>3.343.322</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		19.177.000	18.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>19.177.000</b>	<b>18.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>19.177.000</b>	<b>18.500.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		280.527	195.989
Andre tilgodehavender		0	5.938
Periodeafgrænsningsposter		39.244	36.762
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>319.771</b>	<b>238.689</b>
Likvide beholdninger		693.606	704.714
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.013.377</b>	<b>943.403</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>20.190.377</b>	<b>19.443.403</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		13.669.232	13.008.543
Forslag til udbytte		185.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>13.979.232</b>	<b>13.133.543</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.877.877	3.709.986
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.877.877</b>	<b>3.709.986</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.143.643	1.347.340
Skyldig selskabsskat		70.404	156.948
Deposita		525.207	412.981
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.739.254</b>	<b>1.917.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter		195.852	184.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.756	50.419
Skyldig selskabsskat		156.948	20.064
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		183.449	427.578
Periodeafgrænsningsposter		43.009	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>594.014</b>	<b>682.605</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.333.268</b>	<b>2.599.874</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>20.190.377</b>	<b>19.443.403</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Løn og gager	610.105	571.685
Pensioner	3.408	3.408
Andre omkostninger til social sikring	2.038	2.334
	<u>615.551</u>	<u>557.427</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.404	156.948
Regulering af udskudt skat	167.891	687.244
	<u>238.295</u>	<u>844.192</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2020	4.091.489
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<b><u>4.091.489</u></b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020	14.408.511
Årets værdireguleringer	677.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021</b>	<b><u>15.085.511</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u>19.177.000</u></b>

Investerings ejendomme består af udlejningsejendom beliggende i Søborg, som blev anskaffet i år 2000. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 1.200 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter, årlige driftsomkostninger samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Søborg.

#### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

##### **Hæftelse i sambeskatning**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steen Svendsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### **5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter er der udstedt realkreditpantebrev på 2.765.000 kr. i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på i alt 19.177.000 kr. pr. 30. september 2021.

#### **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktør som aflønnes.