
EJENDOMSSELSKABET SS ApS

CVR-nr.: 21121843

Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

31/03/2023

Steen Svendsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET SS ApS
Poppelgårdvej 17 1
2860 Søborg

CVR-nr.: 21121843
Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2021 - 30. september 2022 for EJENDOMSSELSKABET SS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Søborg, den 31/03/2023

Direktion

Steen Svendsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.409 tkr., en balancesum på 21.702 tkr. og en egenkapital på 15.203 tkr. pr. 30. september 2022.

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.

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 poster 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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.303.522	1.074.549
Personaleomkostninger	1	-621.830	-615.551
Resultat af ordinær primær drift		681.692	458.998
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.174.000	677.000
Øvrige finansielle omkostninger		-49.538	-52.014
Ordinært resultat før skat		1.806.154	1.083.984
Skat af årets resultat	2	-397.173	-238.295
Årets resultat		1.408.981	845.689
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	185.000
Overført resultat		1.408.981	660.689
I alt		1.408.981	845.689

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		20.351.000	19.177.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	20.351.000	19.177.000
Anlægsaktiver i alt		20.351.000	19.177.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		475.380	280.527
Periodeafgrænsningsposter		43.866	39.244
Tilgodehavender i alt		519.246	319.771
Likvide beholdninger		832.036	693.606
Omsætningsaktiver i alt		1.351.282	1.013.377
AKTIVER I ALT		21.702.282	20.190.377

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		15.078.213	13.669.232
Forslag til udbytte		0	185.000
Egenkapital i alt		15.203.213	13.979.232
Hensættelse til udskudt skat		4.155.579	3.877.877
Hensatte forpligtelser i alt		4.155.579	3.877.877
Gæld til realkreditinstitutter		950.780	1.143.643
Skyldig selskabsskat		119.471	70.404
Deposita		511.976	525.207
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.582.227	1.739.254
Gæld til realkreditinstitutter		192.863	195.852
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.326	14.756
Skyldig selskabsskat		227.352	156.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		236.455	183.449
Periodeafgrænsningsposter		70.267	43.009
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		761.263	594.014
Gældsforpligtelser i alt		2.343.490	2.333.268
PASSIVER I ALT		21.702.282	20.190.377

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Løn og gager	614.789	610.105
Pensioner	3.408	3.408
Andre omkostninger til social sikring	3.633	2.038
	<u>621.830</u>	<u>615.551</u>

2. Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	119.471	70.404
Regulering af udskudt skat	277.702	167.891
	<u>397.173</u>	<u>238.295</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. oktober 2021	4.091.489
Kostpris 30. september 2022	4.091.489
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021	15.085.511
Årets værdireguleringer	1.174.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022	16.259.511
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	20.351.000

Investeringsejendomme 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, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Søborg.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Tvist

Selskabet er part i en verserende sag mod kommunen, hvor der er tvist om hvorvidt en del af investeringsejendommens tilbyggede arealer skal forblive som de er. På regnskabsafslæggelsestidspunktet er det ledelsens vurdering, at det er uvist om sagen forventes at medføre omkostninger for selskabet ligesom det er uvist, hvornår sagen afsluttes med kommunen.

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 administrationselskab 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 20.351.000 kr. pr. 30. september 2022.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabets ansatte omfatter direktøren som aflønnes.