

# **SC EJENDOMME 2 ApS**

**CVR-nr.: 35041591**

Bakkevej 1  
2765 Smørum

Årsrapport  
1. oktober 2020 - 30. september 2021

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

**03/01/2022**

---

**Søren Clausen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	SC EJENDOMME 2 ApS Bakkevej 1 2765 Smørum  e-mailadresse: scejendomme@gmail.com  CVR-nr: 35041591 Regnskabsår: 01/10/2020 - 30/09/2021
<b>Revisor</b>	JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Else Sørensens Vej 30, 1 2610 Rødovre DK Danmark CVR-nr: 63778710 P-enhed: 1004127790

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2020 - 30. september 2021 for SC EJENDOMME 2 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.

Smørum, den 03/01/2022

**Direktion**

Søren Clausen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 til 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Rødovre, 03/01/2022

Jesper Nørrelund Bentzen , mne29388  
Godkendt Revisor  
JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 63778710

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for året på 676.7681 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 4.973.024 kr. og egenkapitalen udgjorde 2.217.328 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C. Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

### Indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

## Balance

### Anlægsaktiver:

Ejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 30.700 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skat og udskudt skat:**

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes skatteaktiver af skattemæssige underskud. Dog nedsættes dette, såfremt det ikke er sandsynligt at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

**Gældsforpligtelser:**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>892.944</b>	<b>790.048</b>
Andre driftsomkostninger		-12.795	-11.757
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>880.149</b>	<b>778.291</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-12.475	-20.186
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>867.674</b>	<b>758.105</b>
Skat af årets resultat	1	-190.906	-166.784
<b>Årets resultat</b>		<b>676.768</b>	<b>591.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		400.000	200.000
Overført resultat		276.768	391.321
<b>I alt</b>		<b>676.768</b>	<b>591.321</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.500.000	3.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>4.500.000</b>	<b>3.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.500.000</b>	<b>3.900.000</b>
Likvide beholdninger		473.024	616.643
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>473.024</b>	<b>616.643</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.973.024</b>	<b>4.516.643</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.737.328	1.460.560
Forslag til udbytte		400.000	200.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.217.328</b>	<b>1.740.560</b>
Hensættelse til udskudt skat		517.903	377.707
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>517.903</b>	<b>377.707</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.200.000	1.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.772	22.581
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		425.682	668.522
Skyldig selskabsskat		50.710	127.316
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.890	82.717
Deposita		494.739	297.240
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.037.793</b>	<b>1.198.376</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.237.793</b>	<b>2.398.376</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.973.024</b>	<b>4.516.643</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.460.560	200.000	1.740.560
Betalt udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	276.768	400.000	676.768
Egenkapital, ultimo	80.000	1.737.328	400.000	2.217.328

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	50.710	70-587
Ændring af udskudt skat	140.196	96.197
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>190.906</u>	<u>166.784</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.481.200
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>2.481.200</b></u>
Opskrivninger primo	1.418.800
Årets opskrivning	600.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>2.018.800</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>4.500.000</b></u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil år 2023 og er derfor konstant kr. 1.200.000 indtil da.

#### 4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

##### Investeringsjendom:

Type af investeringsejendom:

Investeringsjendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lager/retail

Beliggenhed: Taastrup

Størrelse, m2: 1.261

Årlig forventet leje, kr. 669.000

Leje udgør pr. m2: 531

Afkastkrav pr. 30/9-21 6,25%

Afkastkrav pr. 30/9-20 8,75%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 4.238.900

Fald i afkastkravet med 0,5% 4.976.000

Værdi pr. m2 3.093

Ændring i dagsværdien i året: 600.000 kr.

Brug af ekstern vurderingsmand: Nej

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Vi henviser til Årsrapporten for Sasia Holding ApS vedr. oplysning om den samlede skatteforpligtelse.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 1.200.000, er der lyst pant på kr. 1.200.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 4.500.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2020/21</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0