

# SC Ejendomme 3 ApS

Bakkevej 1

2765 Smørum

CVR-nr. 43 90 17 53

## Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. marts 2026

---

Søren Clausen  
dirigent

St. Torvegade 12 · DK-3700 Rønne · Tlf 56950595 · CVR-nr. 74717810 · post@ronnerevision.dk · www.ronnerevision.dk

**STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED**  
medlem af Kreston Danmark og Kreston Global

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for SC Ejendomme 3 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 30. januar 2026

### Direktion

Søren Clausen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### **Til kapitalejeren i SC Ejendomme 3 ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SC Ejendomme 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Rønne, den 30. januar 2026

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

Dan Andersen  
Registreret Revisor  
mne35435

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SC Ejendomme 3 ApS  
Bakkevej 1  
2765 Smørum

CVR-nr.: 43 90 17 53

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Stiftet: 7. marts 2023

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Egedal

### Direktion

Søren Clausen, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive hotelvirksomhed og restauration og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.514.901, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 5.275.495.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SC Ejendomme 3 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### **Brugstid**

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>9.591.053</b>	<b>9.053.768</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-4.853.782</u>	<u>-5.082.279</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>4.737.271</b>	<b>3.971.489</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-446.141</u>	<u>-417.200</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.291.130</b>	<b>3.554.289</b>
Finansielle indtægter		10.201	47.264
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.075.555</u>	<u>-895.304</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.225.776</b>	<b>2.706.249</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-710.875</u>	<u>-597.063</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.514.901</u></b>	<b><u>2.109.186</u></b>
Overført resultat		<u>2.514.901</u>	<u>2.109.186</u>
		<b><u>2.514.901</u></b>	<b><u>2.109.186</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	25.981.428	24.335.354
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>839.083</u>	<u>1.040.083</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>26.820.511</u></b>	<b><u>25.375.437</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>26.820.511</u></b>	<b><u>25.375.437</u></b>
Råvarer og hjælpematerialer		<u>74.500</u>	<u>77.000</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>74.500</u></b>	<b><u>77.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	6	1.253.338	1.437.013
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.000</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.253.338</u></b>	<b><u>1.439.013</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>8.937.228</u></b>	<b><u>4.253.509</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>10.265.066</u></b>	<b><u>5.769.522</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>37.085.577</u></b>	<b><u>31.144.959</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>5.235.495</u>	<u>2.720.594</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.275.495</u></b>	<b><u>2.760.594</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>396.118</u>	<u>186.806</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>396.118</u></b>	<b><u>186.806</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.384.027	5.234.721
Gæld til kapitalinteresser		<u>20.020.434</u>	<u>18.652.460</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>27.404.461</u></b>	<b><u>23.887.181</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	338.000	187.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.097.835	937.713
Selskabsskat		501.563	621.876
Anden gæld		1.659.847	1.499.363
Deposita		<u>412.258</u>	<u>1.063.926</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.009.503</u></b>	<b><u>4.310.378</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>31.413.964</u></b>	<b><u>28.197.559</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>37.085.577</u></b>	<b><u>31.144.959</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	2.720.594	2.760.594
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.514.901</u>	<u>2.514.901</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>5.235.495</u></b>	<b><u>5.275.495</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	611.408	651.408
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.109.186</u>	<u>2.109.186</u>
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>2.720.594</u></b>	<b><u>2.760.594</u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	4.633.611	4.813.170
Andre omkostninger til social sikring	154.748	186.571
Andre personaleomkostninger	<u>65.423</u>	<u>82.538</u>
	<b><u>4.853.782</u></b>	<b><u>5.082.279</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>11</u>	<u>12</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>446.141</u>	<u>417.200</u>
	<b><u>446.141</u></b>	<b><u>417.200</u></b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	245.141	216.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>201.000</u>	<u>201.000</u>
	<b><u>446.141</u></b>	<b><u>417.200</u></b>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	746.098	675.247
Andre finansielle omkostninger	<u>329.457</u>	<u>220.057</u>
	<b><u>1.075.555</u></b>	<b><u>895.304</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	501.563	513.033
Årets udskudte skat	<u>209.312</u>	<u>84.030</u>
	<b><u>710.875</u></b>	<b><u>597.063</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2024	24.608.925	1.405.000
Tilgang i årets løb	<u>1.891.215</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>26.500.140</u>	<u>1.405.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	273.571	364.917
Årets afskrivninger	<u>245.141</u>	<u>201.000</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>518.712</u>	<u>565.917</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>25.981.428</u></b>	<b><u>839.083</u></b>

### 6 Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser

<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
kr.	kr.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2024	Gæld 30. september 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.422.221	7.722.027	338.000	-5.958.000
Gæld til kapitalinteresser	<u>18.652.460</u>	<u>20.020.434</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>24.074.681</u></b>	<b><u>27.742.461</u></b>	<b><u>338.000</u></b>	<b><u>-5.958.000</u></b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Sasia Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### **8 Eventualforpligtelser (fortsat)**

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.7.722, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 25.899.