

# **SC EJENDOMME ApS**

**CVR-nr.: 27373763**

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 ApS Bakkevej 1 2765 Smørum  e-mailadresse: scejendomme@gmail.com  CVR-nr: 27373763 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 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.

Rødovre, den 03/01/2022

**Direktion**

Søren Clausen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme 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 323.179 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 9.151.640 kr. og egenkapitalen udgjorde 4.222.696 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.

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.

## 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>505.743</b>	<b>662.542</b>
Andre driftsomkostninger		-60.293	-29.395
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>445.450</b>	<b>633.147</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-30.960	-19.221
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>414.490</b>	<b>613.926</b>
Skat af årets resultat	1	-91.311	-135.229
<b>Årets resultat</b>		<b>323.179</b>	<b>478.697</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		73.179	228.697
<b>I alt</b>		<b>323.179</b>	<b>478.697</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		9.000.000	9.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.000.000</b>	<b>9.000.000</b>
Likvide beholdninger		151.640	417.944
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>151.640</b>	<b>417.944</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.151.640</b>	<b>9.417.944</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.847.696	3.774.517
Forslag til udbytte		250.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.222.696</b>	<b>4.149.517</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.358.241	1.300.766
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.358.241</b>	<b>1.300.766</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.065.228	859.273
Deposita		412.477	388.682
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.477.705</b>	<b>2.888.682</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.252	11.973
Skyldig selskabsskat		33.836	77.754
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		36.008	123.178
Periodeafgrænsningsposter		10.902	6.801
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>92.998</b>	<b>1.078.979</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.570.703</b>	<b>3.967.661</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.151.640</b>	<b>9.417.944</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

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

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.774.517	250.000	4.149.517
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	73.179	250.000	323.179
Egenkapital, ultimo	125.000	3.847.696	250.000	4.222.696

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	33.836	77.754
Ændring af udskudt skat	57.475	57.475
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>91.311</u>	<u>135.229</u>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.749.900
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>7.749.900</b></u>
Opskrivninger primo	1.250.100
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.250.100</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-0</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>9.000.000</b></u>

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

#### Oplysninger, dagsværdi:

##### Ejendom 1:

Type af investeringsejendom: Logistik / industri

Beliggenhed Ringsted  
 Størrelse, m2 851  
 Årlig forventet leje, kr. 238.000  
 Leje udgør pr. m2 280

Afkastkrav pr. 30/9-21 6,50%  
 Afkastkrav pr. 30/9-20 8,75%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 3.475.720  
 Fald i afkastkravet med 0,5% 4.055.006

Værdi pr. m2 4.348

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året: -100.000 kr.

##### Ejendom 2:

Type af investeringsejendom: Logistik / industri

Beliggenhed Farum  
 Størrelse, m2 886  
 Årlig forventet leje, kr. 561.000  
 Leje udgør pr. m2 633

Afkastkrav pr. 30/9-21 5,50%  
 Afkastkrav pr. 30/9-20 8,50%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 4.839.714  
 Fald i afkastkravet med 0,5% 5.807.657

Værdi pr. m2 5.982

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året: 100.000 kr.

### 4. 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.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0