

SC EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 27373763

Bakkevej 1
2765 Smørum

Årsrapport
1. oktober 2021 - 30. september 2022

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

27/12/2022

**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

Virksomheden	SC EJENDOMME ApS Bakkevej 1 2765 Smørum e-mailadresse: scejendomme@gmail.com CVR-nr.: 27373763 Regnskabsår: 01/10/2021 - 30/09/2022
Revisor	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 2021 - 30. september 2022 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.

Smørum, den 01/12/2022

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 2021 til 30. september 2022 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 Ethiske 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, den 01/12/2022

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for året på 117.914 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 8.797.583 kr. og egenkapitalen udgjorde 4.090.607 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. 2021 - 30. sep. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		202.751	505.743
Andre driftsomkostninger		-50.793	-60.293
Resultat af ordinær primær drift		151.958	445.450
Øvrige finansielle omkostninger		-307	-30.960
Ordinært resultat før skat		151.651	414.490
Skat af årets resultat	1	-33.737	-91.311
Årets resultat		117.914	323.179
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	250.000
Overført resultat		17.914	73.179
I alt		117.914	323.179

Balance 30. september 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		8.400.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.400.000	9.000.000
Anlægsaktiver i alt		8.400.000	9.000.000
Tilgodehavender moms og afgifter		2.136	0
Andre tilgodehavender		30.052	0
Tilgodehavender i alt		32.188	
Likvide beholdninger		365.395	151.640
Omsætningsaktiver i alt		397.583	151.640
AKTIVER I ALT		8.797.583	9.151.640

Balance 30. september 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.865.607	3.847.696
Forslag til udbytte		100.000	250.000
Egenkapital i alt		4.090.607	4.222.696
Hensættelse til udskudt skat		1.283.716	1.358.241
Hensatte forpligtelser i alt		1.283.716	1.358.241
Gæld til realkreditinstitutter			0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.890.064	3.065.228
Deposita		378.221	412.477
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.268.285	3.477.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.105	12.252
Skyldig selskabsskat		108.262	33.836
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	36.008
Periodeafgrænsningsposter		33.608	10.902
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		154.975	92.998
Gældsforpligtelser i alt		3.423.260	3.570.703
PASSIVER I ALT		8.797.583	9.151.640

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2021 - 30. sep. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	3.847.693	250.000	4.222.693
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	17.914	100.000	117.914
Egenkapital, ultimo	125.000	3.865.607	100.000	4.090.607

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	108.262	33.836
Ændring af udskudt skat	-74.525	57.475
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>33.737</u>	<u>91.311</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.749.900
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>7.749.900</u>
Opskrivninger primo	1.250.100
Årets opskrivning	-600.000
Opskrivninger ultimo	<u>650.100</u>
Af- og nedskrivning primo	-0
Årets afskrivning	-0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.400.000</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. 387.500
 Leje udgør pr. m2 455

Afkastkrav pr. 30/9-2022 7,00%
 Afkastkrav pr. 30/9-2021 6,50%

Dagsværdi pr. 30/9-2022 kr. 3.300.000

Stigning i afkastkravet med 0,5% 3.053.784
 Fald i afkastkravet med 0,5% 3.523.597

Værdi pr. m2 3.878

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året: -400.000 kr.

Ejendom 2:

Type af investeringsejendom: Logistik / industri

Beliggenhed Farum
 Størrelse, m2 886
 Årlig forventet leje, kr. 408.500
 Leje udgør pr. m2 461

Afkastkrav pr. 30/9-2022 6,50%
 Afkastkrav pr. 30/9-2021 5,50%

Dagsværdi pr. 30/9-2022 kr. 5.100.000

Stigning i afkastkravet med 0,5% 4.757.695
 Fald i afkastkravet med 0,5% 5.550.644

Værdi pr. m2 5.756

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året: -200.000 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.

Der lyst pant på samlet kr. 3.498.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 8.400.000.
 Der er ikke gæld i ejendommene.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	0