

---

# SC Ejendomme Vejle ApS

**CVR-nr.: 32073816**

Rørhaven 7  
7100 Vejle

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/06/2025**

---

**Søren Christensen**  
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 Vejle ApS<br>Rørhaven 7<br>7100 Vejle  |
|                        | CVR-nr.: 32073816<br>Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024   |
| <b>Bankforbindelse</b> | Sparekassen Kronjylland<br>Danske Bank A/S  |
| <b>Revisor</b>         | KROGH & THOMSEN I/S<br>Ulvehavevej 36<br>7100 Vejle<br>DK Danmark<br>CVR-nr.: 19154408<br>P-enhed: 1003701975 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 for SC Ejendomme Vejle ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vejle, den 25/06/2025

**Direktion**

Søren Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme Vejle ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Vejle, den 25/06/2025

KROGH & THOMSEN I/S  
CVR-nr.: 19154408  
Carsten Thomsen, mne1341  
registreret revisor FSR

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i ejendomme til boligudlejning samt udlejning og administration heraf.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen udviser et underskud på kr. 245.664, som er disponeret som anført i resultatopgørelsen. Balancen pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. -57.335.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

### Generelt

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger.

Alle væsentlige indtægter og udgifter er periodiseret, således de omfatter den fulde regnskabsperiode. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens levetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler er oplyst under eventualforpligtelser. Mindre nyanskaffelser u/kr. 33.100 samt aktiver med kort levetid udgiftsføres i anskaffelsesåret.

#### BRUTTORESULTAT:

Selskabet har i henhold til årsregnskabsloven valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, direkte udgifter og andre eksterne omkostninger til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### NETTOOMSÆTNING:

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

#### DIREKTE UDGIFTER:

Direkte udgifter omfatter udgifter til ejendomsskatter, forsikringer, renovation, vedligeholdelse med mere.

#### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration med mere.

#### PERSONALEOMKOSTNINGER:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

#### FINANSIELLE POSTER:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

#### SKAT AF ÅRETS RESULTAT:

Den i resultatopgørelsen udgiftsførte skat er beregnet med 22% af årets resultat reguleret for skattemæssige dispositioner.

Der er beregnet udskudt skat med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver samt af skattemæssige reservationer.

### Balance

#### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

Investeringsejendomme indregnes til kostpris ved anskaffelse. Kostpris består af ejendommens anskaffelsessum samt ombygningsomkostninger.

**VAREBEHOLDNINGER:**

Varebeholdninger, der består af indkøbte byggematerialer, er optaget til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

**TILGODEHAVENDER:**

Tilgodehavender opføres til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab, der opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**GÆLDSFORPLIGTELSE:**

Prioritetsgæld er optaget til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser er medregnet med de nominelle beløb.

**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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

|   | Note | 2024<br>kr.     | 2023<br>kr.     |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                |      | <b>423.113</b>  | <b>415.345</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -362.727        | -329.485        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 2    | -10.780         | -10.780         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                           |      | <b>49.606</b>   | <b>75.080</b>   |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          |      | 0               | 3.728           |
| Andre finansielle indtægter                                       |      | 87              | 0               |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -372.157        | -368.692        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                 |      | <b>-322.464</b> | <b>-289.884</b> |
| Skat af årets resultat  | 3    | 76.800          | 40.775          |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-245.664</b> | <b>-249.109</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                 |                 |
| Overført resultat   |      | -245.664        | -249.109        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>-245.664</b> | <b>-249.109</b> |

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

|  | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
|  |      | kr.              | kr.              |
| Grunde og bygninger                          |      | 9.375.000        | 9.125.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <b>9.375.000</b> | <b>9.125.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>9.375.000</b> | <b>9.125.000</b> |
| Råvarer og hjælpematerialer                  |      | 15.000           | 15.000           |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>                |      | <b>15.000</b>    | <b>15.000</b>    |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 0                | 5.875            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 7.450            |
| Udskudte skatteaktiver                       |      | 80.000           | 0                |
| Andre tilgodehavender                        |      | 19.703           | 34.552           |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 11.935           | 11.580           |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <b>111.638</b>   | <b>59.457</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>126.638</b>   | <b>74.457</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                         |      | <b>9.501.638</b> | <b>9.199.457</b> |

## Balance 31. december 2024

### Passiver

|   | Note     | 2024             | 2023             |
|---|----------|------------------|------------------|
|   |          | kr.              | kr.              |
| Registreret kapital mv.   |          | 100.000          | 100.000          |
| Overført resultat   |          | -157.335         | 88.329           |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>-57.335</b>   | <b>188.329</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 7.536.247        | 7.682.662        |
| Gæld til banker   |          | 224.111          | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 0                | 129.780          |
| Deposita  |          | 379.375          | 347.325          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>4</b> | <b>8.139.733</b> | <b>8.159.767</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 168.000          | 173.082          |
| Gæld til banker   |          | 135.928          | 353.494          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |          | 30.740           | 42.290           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 108.736          | 0                |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 581.164          | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 394.672          | 282.495          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>1.419.240</b> | <b>851.361</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>9.558.973</b> | <b>9.011.128</b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>9.501.638</b> | <b>9.199.457</b> |

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

|                     | <b>Registreret<br/>kapital mv.</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                     | kr.                                | kr.                          | kr.          |
| Egenkapital, primo  | 100.000                            | 88.329                       | 188.329      |
| Årets resultat      | 0                                  | -245.664                     | -245.664     |
| Egenkapital, ultimo | 100.000                            | -157.335                     | -57.335      |

Søren Christensen Tømrer- og Snedkerforretning ApS ejer mere end 5% af selskabskapitalen.

Selskabskapitalen er pr. 21. april 2022 forhøjet med tkr. 85 ved konvertering af gæld og efterfølgende nedsat med tkr. 110 til dækning af underskud.

## Noter

### 1. Personalemkostninger

|                             | 2024<br>kr.    | 2023<br>tkr. |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Lønninger                   | 359.208        | 326          |
| Udgifter til social sikring | 3.519          | 3            |
|                             | <u>362.727</u> | <u>329</u>   |

### 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

|                           | 2024<br>kr.   | 2023<br>tkr. |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Finansieringsomkostninger | 10.780        | 11           |
|                           | <u>10.780</u> | <u>11</u>    |

### 3. Skat af årets resultat

Selskabet har ikke betalt selskabsskat i regnskabsåret.

|                                       | 2024<br>kr.    | 2023<br>tkr. |
|---------------------------------------|----------------|--------------|
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 0              | 0            |
| Regulering udskudt skat               | -80.000        | -40          |
| Regulering tidligere år               | 3.200          | -1           |
|                                       | <u>-76.800</u> | <u>-41</u>   |

### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                | 1/1 2024<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag<br>2024<br>kr. | 31/12 2024<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag<br>2025<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|----------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Prioritetsgæld | 7.855.744                     | 151.497               | 7.704.247                       | 168.000               | 6.840.000                     |
| Gældsbrief     | 241.380                       | 241.380               | 0                               | 0                     | 0                             |
| Banklån        | 0                             | 69.897                | 344.111                         | 120.000               | 0                             |
| Deposita       | 347.325                       | 0                     | 379.375                         | 0                     | 379.375                       |
|                | <u>8.444.449</u>              | <u>462.774</u>        | <u>8.427.733</u>                | <u>288.000</u>        | <u>7.219.375</u>              |

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskab Søren Christensen Tømrer- og Snedkerforretning ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

### Operationel leasing:

Selskabet har indgået operationel leasingaftale for følgende beløb:

|                      | <b>Rest</b>    | <b>Rest-</b>  |
|----------------------|----------------|---------------|
|                      | <b>løbetid</b> | <b>ydelse</b> |
|                      | <b>mdr.</b>    | <b>tkr.</b>   |
| 1 aftale - personbil | 2              | 10            |

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditlån er der indlagt pantebrev i ejendommene.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

**2024**

1

Selskabets ansatte omfatter direktionen.