

# SC Ejendomme 1 ApS

Bakkevej 1  
2765 Smørum  
CVR-nr. 33 78 68 67

## Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2025

---

Søren Clausen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for SC Ejendomme 1 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 4. februar 2025

### **Direktion**

Søren Clausen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i SC Ejendomme 1 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for SC Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 4. februar 2025

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

Dan Andersen  
Registreret revisor  
mne35435

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SC Ejendomme 1 ApS  
Bakkevej 1  
2765 Smørum

CVR-nr.: 33 78 68 67

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 14. juli 2011

Regnskabsår: 13. regnskabsår

Hjemsted: Egedal

### Direktion

Søren Clausen, direktør

### Revisor

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

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets forål er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 778.916, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.767.867.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### **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 1 ApS for 2023/24 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 2023/24 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, omkostninger til drift samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter af investeringsejendomme**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i takt med, at lejen optjenes i henhold til lejekontrakter

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse og fællesomkostninger mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 12,00 - 13,00, hvilket skal ses i forhold til et afkast korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. september 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

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

### **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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

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>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.262.723</b>	<b>1.257.431</b>
Finansielle indtægter		1.073	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-265.207</u>	<u>-96.002</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>998.589</b>	<b>1.161.429</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-219.673</u>	<u>-256.313</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>778.916</u></b>	<b><u>905.116</u></b>
Foreslået udbytte		250.000	250.000
Overført resultat		<u>528.916</u>	<u>655.116</u>
		<b><u>778.916</u></b>	<b><u>905.116</u></b>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>9.900.000</u>	<u>9.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>9.900.000</b></u>	<u><b>9.900.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>9.900.000</b></u>	<u><b>9.900.000</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>4.100.482</u>	<u>3.569.068</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.100.482</b></u>	<u><b>3.569.068</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>166.893</b></u>	<u><b>214.155</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.267.375</b></u>	<u><b>3.783.223</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>14.167.375</b></u></u>	<u><u><b>13.683.223</b></u></u>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.437.867	5.908.950
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.767.867</u></b>	<b><u>6.238.950</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.256.489</u>	<u>1.207.913</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.256.489</u></b>	<b><u>1.207.913</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.103.893	5.477.723
Deposita		<u>580.766</u>	<u>423.648</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>5.684.659</u></b>	<b><u>5.901.371</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	191.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	28.251
Selskabsskat		171.097	207.720
Anden gæld		<u>86.763</u>	<u>99.018</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>458.360</u></b>	<b><u>334.989</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.143.019</u></b>	<b><u>6.236.360</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.167.375</u></b>	<b><u>13.683.223</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	5.908.951	250.000	6.238.951
Betalt ordinært udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	528.916	250.000	778.916
<b>Egenkapital 30. september 2024</b>	<b>80.000</b>	<b>6.437.867</b>	<b>250.000</b>	<b>6.767.867</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	265.207	96.002
	<b>265.207</b>	<b>96.002</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	171.097	207.720
Årets udskudte skat	48.576	48.593
	<b>219.673</b>	<b>256.313</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		9.900.000
Kostpris 30. september 2024		9.900.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b>		<b>9.900.000</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 12,00 % - 13,00 %. Det kan opgøres til 12,50 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	12,0	12,5	13,0
Dagsværdi	9.504.000	9.900.000	10.296.000
Ændring i dagsværdi	-396.000	0	396.000

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.477.723	5.294.893	191.000	4.319.000
Deposita	423.648	580.766	0	0
	<b>5.901.371</b>	<b>5.875.659</b>	<b>191.000</b>	<b>4.319.000</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr.5.510, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 9.900.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Søren Clausen

Navn returneret af MitId: Søren Clausen  
Direktør  
ID: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb  
IP-adresse: 176.20.41.70:10652  
Dato for underskrift: 24-03-2025 20:37:15 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Dan Andersen

Navn returneret af MitId: Dan Linddal Bechmann Andersen  
Revisor  
ID: 4f5d0f7a-b210-4412-aecd-2f3e455ce84f  
IP-adresse: 176.22.75.102:59535  
Dato for underskrift: 25-03-2025 06:27:52 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



### Søren Clausen

Navn returneret af MitId: Søren Clausen  
Dirigent  
ID: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb  
IP-adresse: 176.20.41.70:38374  
Dato for underskrift: 25-03-2025 07:53:49 CET (+01:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b7cbccYYXpT252326237