

*SC Ejendomme 1 ApS
Bakkevej 1
2765 Smørum*

CVR-nummer: 33 78 68 67

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2022 - 30. september 2023*

Penneo dokumentnøgle: SGANC-WT35Q-UN86C-BNLFX-VNDGM-6BNWH

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10. november 2023

Søren Clausen
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for SC Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 10. november 2023

Direktion

Søren Clausen

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme 1 ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Brøndby, den 10. november 2023

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jesper N. Bentzen
Registreret revisor
mne29388

Selskabet

SC Ejendomme 1 ApS
Bakkevej 1
2765 Smørum

CVR-nr.: 33 78 68 67
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Søren Clausen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for SC Ejendomme 1 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til drift samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Oplysninger, dagsværdi:

Type af investerings ejendom:

Investerings ejendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lager/retail.

Beliggenhed Roskilde

Størrelse, m² 1.105

Årlig forventet leje, kr. 1.445.000

Leje udgør pr. m² 1.308

Afkastkrav pr. 30/9-23 12,50%

Afkastkrav pr. 30/9-22 12,00%

Dagsværdi pr. 30/9-23 9.900.000

Ændring i dagsværdi i året: 0

Værdi ved stigning i afkastkravet med 0,5% 9.551.000

Værdi ved fald i afkastkravet med 0,5% 10.347.000

Værdi pr. m² 8.959

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året 0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
BRUTTORESULTAT	1.257.431	1.210.939
Andre finansielle omkostninger	-96.002	-14.728
RESULTAT FØR SKAT	1.161.429	1.196.211
Skat af årets resultat	-256.313	-252.627
ÅRETS RESULTAT	905.116	943.584
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
Overført resultat	655.116	693.584
DISPONERET I ALT	905.116	943.584

AKTIVER

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Grunde og bygninger	9.900.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver	9.900.000	9.900.000
ANLÆGSAKTIVER	9.900.000	9.900.000
Andre tilgodehavender	3.569.170	102
Tilgodehavender	3.569.170	102
Likvide beholdninger	214.154	572.922
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.783.324	573.024
AKTIVER	13.683.324	10.473.024

PASSIVER

	2022/23 DKK	2021/2022 DKK
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.908.950	5.253.835
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
2 EGENKAPITAL	6.238.950	5.583.835
Hensættelse til udskudt skat	1.207.913	1.159.320
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.207.913	1.159.320
Prioritetsgæld	5.297.536	1.536.268
Deposita	423.648	423.648
3 Langfristede gældsforpligtelser	5.721.184	1.959.916
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	180.187	207.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.251	27.730
Selskabsskat	207.720	204.034
Anden gæld	99.119	81.349
Periodeafgrænsningsposter	0	26.597
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.223.043
Kortfristede gældsforpligtelser	515.277	1.769.953
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.236.461	3.729.869
PASSIVER	13.683.324	10.473.024

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	7.430.000
Kostpris 30. september 2023	7.430.000
Opskrivninger, primo	2.470.000
Opskrivninger 30. september 2023	2.470.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.900.000

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	5.253.834	0	655.116	5.908.950
Forslag til udbytte for året	250.000	-250.000	250.000	250.000
	5.583.834	-250.000	905.116	6.238.950

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	5.477.723	180.187	4.497.766
Deposita	423.648	0	0
	5.901.371	180.187	4.497.766

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Ejendomme	9.900.000	9.900.000
	9.900.000	9.900.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Ejendomme	2.470.000	2.470.000
	2.470.000	2.470.000
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
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.		
Vi henviser til Årsrapporten for Sasia Holding ApS vedr. oplysning om den samlede skatteforpligtelse.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for selskabets realkreditlån er der lyst pant på kr. 5.510.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 9.900.000.		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Clausen

Direktør

Serienummer: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-28 17:22:43 UTC



Jesper Nørrelund Bentzen

Godkendt revisor

Serienummer: e6dd4575-f552-410f-a3dc-760986954fcf

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-01-28 20:45:03 UTC



Søren Clausen

Dirigent

Serienummer: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-29 16:54:58 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**