

# **SC EJENDOMME 1 ApS**

**CVR-nr.: 33786867**

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 1 ApS Bakkevej 1 2765 Smørum  e-mailadresse: clausen@grafisk.dk  CVR-nr: 33786867 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 1 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 03/01/2022

**Direktion**

Søren Clausen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme 1 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 revisorerets 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, 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 1.877.422 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 10.142.727 kr. og egenkapitalen udgjorde 4.890.248 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.

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 finansiell 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>2.452.330</b>	<b>1.200.393</b>
Andre driftsomkostninger		-25.715	-24.787
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>2.426.615</b>	<b>1.175.606</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-19.639	-13.640
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.406.976</b>	<b>1.161.966</b>
Skat af årets resultat	1	-529.554	-255.681
<b>Årets resultat</b>		<b>1.877.422</b>	<b>906.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		250.000	250.000
Overført resultat		1.627.422	656.285
<b>I alt</b>		<b>1.877.422</b>	<b>906.285</b>

## Balance 30. september 2021

### Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		9.900.000	8.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.900.000</b>	<b>8.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.900.000</b>	<b>8.500.000</b>
Likvide beholdninger		242.727	677.743
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>242.727</b>	<b>677.743</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>10.142.727</b>	<b>9.177.743</b>

## Balance 30. september 2021

### Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		4.560.248	2.932.826
Forslag til udbytte		250.000	250.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>4.890.248</b>	<b>3.262.826</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.110.727	754.134
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.110.727</b>	<b>754.134</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.950.949	2.000.000
Deposita		423.648	423.647
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.374.597</b>	<b>2.423.647</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.972	14.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.500	9.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.450.083	2.252.993
Skyldig selskabsskat		172.961	207.089
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		85.878	236.264
Periodeafgrænsningsposter		16.761	16.454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.767.155</b>	<b>2.737.136</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.141.752</b>	<b>5.160.783</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>10.142.727</b>	<b>9.177.743</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

4

## 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	80.000	2.932.826	250.000	3.262.826
Betalt udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets resultat	0	1.627.422	250.000	1.877.422
Egenkapital, ultimo	80.000	4.560.248	250.000	4.890.248

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	172.961	207.089
Ændring af udskudt skat	356.593	48.592
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>529.554</b>	<b>255.681</b>

### 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.060.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.060.000</b>
Opskrivninger primo	1.440.000
Årets opskrivning	1.400.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.840.000</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.900.000</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.950.949	196.000	1.754.949	970.949
	<b>1.950.949</b>	<b>196.000</b>	<b>1.754.949</b>	<b>970.949</b>

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

##### Investeringsjendomme:

Type af investeringsejendom:

Investeringsjendommen er en blandede bygning bestående af mindre kontorer og lager/retail

Beliggenhed Roskilde

Størrelse, m2 1.105

Årlig forventet leje, kr. 1.317.000

Leje udgør pr. m2 1.192

Afkastkrav pr. 30/9-21 10,25%

Afkastkrav pr. 30/9-20 7,25%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 9.446.000

Fald i afkastkravet med 0,5% 10.415.000

Værdi pr. m2 8.959

Årets ændring af dagsværdien: 1.400.000 kr.

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

#### 5. 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.

Vi henviser til Årsrapporten 2020/2021 for Sasia Holding ApS vedr. oplysning om den samlede skatteforpligtelse.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån er der lyst pant på kr. 2.000.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 9.900.000.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0