

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

SCSE REAL ESTATE A/S

Tingskiftevej 5

2900 Hellerup

CVR-nr. 12 22 90 70

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den / 2019

Carsten Marc

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	14
Balance pr. 31. december 2018	15-16
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2018	17
Noter	18-24

Selskab

SCSE Real Estate A/S
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr. 12 22 90 70

31. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Direktion

Carsten Marc

Bestyrelse

Ulrich Dahlsgaard Hejle

Ole Lund-Thomsen

Carsten Marc

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

SCSE Real Estate A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at opføre, købe, sælge og udleje ejendomme mv. samt udførelse af projekteringsarbejder.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en stigning i forhold til sidste år, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til beregnet dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Værdiansættelsen foretages med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat, inkl. administrationsomkostninger og et afkastkrav fastsat af ledelsen, hvor en ændring i afkastkravet har væsentlig påvirkning på ejendommens værdiansættelse. Effekten af en ændring heri er angivet i note 5, hvortil der henvises.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for SCSE Real Estate A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 4. april 2019

I direktionen

Carsten Marc
Adm. direktør

I bestyrelsen

Ulrich Dahlsgaard Hejle
Formand

Ole Lund-Thomsen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Marc
Bestyrelsesmedlem

Til kapitalejeren i SCSE Real Estate A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SCSE Real Estate A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 4. april 2019

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Ulrik Fog Christensen
statsautoriseret revisor
mne29419

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets leverede omsætning. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Dagsværdiregulering, investeringsejendomme

Dagsværdiregulering, investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningen af dagsværdi er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med selskabet som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under administrationsomkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Selskabets investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt valuar i forbindelse med fastsættelsen af dagsværdien.

Fortjeneste eller tab ved en afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsæssige andel af de tilknyttede og associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede og associerede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede og associerede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som concerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Note	2018	2017
Nettoomsætning	9.383.923	8.679.375
Driftsomkostninger	-3.215.966	-5.530.701
DÆKNINGSBIDRAG	6.167.957	3.148.674
Salgsomkostninger	-44.422	-221.246
MARKEDSFØRINGSBIDRAG	6.123.535	2.927.428
1 Personaleomkostninger	-609.401	-687.946
Lokaleomkostninger	-274.667	-366.995
Administrationsomkostninger	-1.860.154	-1.526.539
INDTJENINGSBIDRAG	3.379.313	345.948
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-168.080	-198.928
5 Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	2.965.000	4.178.538
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	6.176.233	4.325.558
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-117.937	-5.060.899
6 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-181.387	408.577
2 Andre finansielle indtægter	90.823	453.830
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.287.212	-2.848.504
RESULTAT FØR SKAT	3.680.521	-2.721.438
4 Skat af årets resultat	-594.895	-433.703
ÅRETS RESULTAT	3.085.626	-3.155.141

Penneo dokumentnøgle: 6ET08-BX63P-L2B50-UAK04-VT8AE-MEVE6

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-299.323	-1.752.322
Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overført resultat	3.234.949	-1.402.819
ÅRETS RESULTAT	3.085.626	-3.155.141

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5,8,10 Grunde og bygninger	97.228.200	144.180.700
5,10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	41.507	209.587
5,10 Indretning af lejede lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	 <u>97.269.707</u>	 <u>144.390.287</u>
 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	 1.502.339	 1.620.276
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	779.268	673.154
Andre tilgodehavender	<u>201.239</u>	<u>186.239</u>
 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	 <u>2.482.845</u>	 <u>2.479.669</u>
 ANLÆGSAKTIVER	 <u>99.752.552</u>	 <u>146.869.956</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 6.117	 8.736
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.014.868	822.058
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	450.000	50.000
Andre tilgodehavender	460.690	3.182.565
Periodeafgrænsningsposter	<u>58.976</u>	<u>107.114</u>
 TILGODEHAVENDER	 <u>1.990.651</u>	 <u>4.170.473</u>
 VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	 <u>2.118.847</u>	 <u>0</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER	 <u>14.184.922</u>	 <u>4.911.698</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER	 <u>18.294.420</u>	 <u>9.082.171</u>
 AKTIVER I ALT	 <u><u>118.046.972</u></u>	 <u><u>155.952.127</u></u>

Note		31/12 2018	31/12 2017
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	467.598	766.921
	Overført resultat	23.401.599	20.166.650
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	150.000	0
	EGENKAPITAL	25.019.197	21.933.571
4	Hensættelse til udskudt skat	4.803.082	5.412.106
	HENSATTE FORPLIGTELSER	4.803.082	5.412.106
	Gæld til realkreditinstitutter	40.335.612	66.006.609
	Anden gæld	40.273.381	50.191.200
7	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	80.608.993	116.197.809
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.121.224	3.225.244
	Gæld til kreditinstitutter	0	44.978
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	1.078.586
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	586.567	903.055
	Gæld til tilknyttede virksomheder	720.564	870.151
4	Skyldig selskabsskat	1.233.980	0
	Anden gæld	2.953.365	6.286.627
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	7.615.700	12.408.641
	GÆLDSFORPLIGTELSER	88.224.693	128.606.450
	PASSIVER I ALT	118.046.972	155.952.127
8	Usikkerhed ved indregning og måling		
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Kontraktlige forpligtelser		

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2017	1.000.000	2.519.243	21.569.469	0	25.088.712
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-1.752.322	-1.402.819	0	-3.155.141
Egenkapital pr. 1/1 2018	1.000.000	766.921	20.166.650	0	21.933.571
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-299.323	3.234.949	150.000	3.085.626
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>1.000.000</u>	<u>467.598</u>	<u>23.401.599</u>	<u>150.000</u>	<u>25.019.197</u>

1	Personaleomkostninger	2018	2017
	Gager og lønninger	584.337	662.543
	Andre omkostninger til social sikring	25.064	25.403
	I ALT	609.401	687.946

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2018	2017
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	18.560	23.802
	Finansielle indtægter i øvrigt	72.263	430.028
	I ALT	90.823	453.830

3	Øvrige finansielle omkostninger	2018	2017
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	10.781	604.056
	Finansielle omkostninger i øvrigt	2.276.431	2.244.448
	I ALT	2.287.212	2.848.504

4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2017</u>
Skyldig pr. 1/1 2018	0	5.412.106		
Regulering tidligere år	-30.061		-30.061	-72.210
Betalt vedr. tidligere år	30.061			
Betalt a conto skat	0			
Skat af årets resultat	1.233.980	-609.024	624.956	505.913
Refusion, sambeskatning	<u>0</u>			
SKYLDIG PR. 31/12 2018	<u>1.233.980</u>	<u>4.803.082</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>594.895</u>	<u>433.703</u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I ALT	31/12 2017
Kostpris pr. 1/1 2018	122.544.960	1.451.720	500.000	124.496.680	86.803.020
Tilgang i året	42.500	0	0	42.500	37.693.660
Overførsler i årets løb	0	0	0	0	0
Afgang i året	-37.072.342	0	0	-37.072.342	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2018	85.515.118	1.451.720	500.000	87.466.838	124.496.680
Opskrivninger pr. 1/1 2018	21.635.740	0	0	21.635.740	17.457.202
Værdireguleringer	2.965.000	0	0	2.965.000	4.178.538
Værdiregulering, afgang i året	-12.887.658	0	0	-12.887.658	0
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018	11.713.082	0	0	11.713.082	21.635.740
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2018	0	1.242.133	500.000	1.742.133	1.543.205
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	168.080	0	168.080	198.928
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2018	0	1.410.213	500.000	1.910.213	1.742.133
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2018	97.228.200	41.507	0	97.269.707	144.390.287
Salgspris, afgang	49.960.000	0	0	49.960.000	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	-49.960.000	0	0	-49.960.000	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	0	0
Antal ejendomme		4			
Beliggenhed		Sjælland			
Gennemsnitlig afkastkrav, Erhverv og Bolig		4,3%-6,9%			
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, t.kr.		6.001			

6 Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

			Tilknyttede virksomheder	Associerede virksomheder	
Kostpris pr. 1/1 2018			1.446.509	80.000	
Tilgang i året			0	287.500	
Afgang i året			0	0	
KOSTPRIS PR. 31/12 2018			1.446.509	367.500	
Opskrivninger pr. 1/1 2018			173.766	593.154	
Årets resultatandel			-117.937	-62.175	
Årets andel af egenkapitalreguleringer			0	0	
Modtaget udbytte i året			0	0	
Anden værdiregulering			0	-119.212	
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2018			55.830	411.768	
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2018			1.502.339	779.268	
	Selskabs-	Årets	Egen-	Årets	Andel af
	kapital	resultat	kapital	resultatandel	egenkapital
Tilknyttede virksomheder:					
SCSE Investments ApS, 100 %	125.000	-146.177	602.934	-146.177	602.934
SCSE Equities ApS, 100 %	125.000	-29.313	393.472	-29.313	393.472
SCSE Estate I ApS, 100 %	200.000	453	165.650	453	165.650
Office Community ApS, 100 %	125.000	57.100	340.283	57.100	340.283
I ALT		-117.937	1.502.339	-117.937	1.502.339
Associerede virksomheder:					
Ejendomsselskabet 2900 ApS, 25 %	400.000	-248.698	3.117.073	-62.175	779.268
I ALT	400.000	-248.698	3.117.073	-62.175	779.268
I ALT		-366.635	4.619.412	-180.112	2.281.607

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	40.273.381	50.191.200
Gæld til realkreditinstitutter	<u>42.456.836</u>	<u>69.231.853</u>
I ALT	<u>82.730.217</u>	<u>119.423.053</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.121.224</u>	<u>3.225.244</u>
I ALT	<u>2.121.224</u>	<u>3.225.244</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	40.273.381	50.191.200
Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.805.223</u>	<u>52.928.776</u>
I ALT	<u>72.078.604</u>	<u>103.119.976</u>

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til beregnet dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen. Det er ledelsens vurdering, at den anvendte model giver en korrekt værdiansættelse af investeringsejendommene.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor datterselskabet SCSE Investments ApS' engagement med pengeinstitut.

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Dansk Holdingsselskab ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 15.800, i selskabets ene ejendom med en balanceværdi på t.kr. 35.739 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebreve, i alt nom. t.kr. 46.050, i selskabets ejendomme med en balanceværdi på t.kr. 97.228 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

11 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået leasingkontrakt om leasing af automobil. Leasingaftalen er uopsigelig indtil november 2019. Den samlede leasingforpligtelse udgør ca. kr. 134.420.

Penneo

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

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

Carsten Marc

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-744201910152

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-04-05 08:39:55Z

NEM ID 

Carsten Marc

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-744201910152

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-04-05 08:39:55Z

NEM ID 

Ulrich Dahlsgaard Hejle

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-762758453136

IP: 213.174.xxx.xxx

2019-04-05 08:45:14Z

NEM ID 

Ole Lund-Thomsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-243017314329

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-04-08 15:46:30Z

NEM ID 

Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-370864072067

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-04-08 16:01:55Z

NEM ID 

Carsten Marc

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-744201910152

IP: 62.242.xxx.xxx

2019-04-08 16:02:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: 6ET08-BX63P-L2B50-UAK04-VT8AE-MEVE6

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 tidsstemplet 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/validate>