

## **SCSE Real Estate ApS**

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr. 12229070

### **Årsrapport 2022**

1. januar 2022 - 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 16. juni 2023

---

Emilia Cornelia Marc Lassen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	14
Resultatdisponering	14
Aktiver	15
Passiver	16
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

# Selskabsoplysninger

## Selskab

SCSE Real Estate ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 12229070

## Direktion

Emilia Cornelia Marc Lassen

## Revisor

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

Ulrik Fog Christensen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at projektere og opføre beboelses- og industribygninger; opførelse, køb, salg og udlejning af varige forbrugsgoder, herunder fritidsanlæg, samt investeringer i ind- og udland

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 25.324.061 mod DKK 10.447.188 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 74.950.033.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for SCSE Real Estate 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 16. juni 2023

## I direktionen

---

Emilia Cornelia Marc Lassen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i SCSE Real Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SCSE Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 er 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- 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 væsentligt 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 16. juni 2023

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Ulrik Fog Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne29419

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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



# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter

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

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

## Dagsværdiregulering af 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 kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af driftsresultatet i kapitalinteresserne 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.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes direkte på egenkapitalen. Indtægter og omkostninger vedrørende sådanne sikringstransaktioner overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. 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.

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

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

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. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Ejerlejligheder måles til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i kvm.pris på faktiske handler i året på sammenlignelige ejerlejligheder

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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 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 koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært 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. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

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

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalinteressen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

For kapitalinteresser i udenlandske virksomheder er resultat og egenkapital omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i kapitalinteresserne, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens 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 kapitalinteresser indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor associeringsforholdet 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 koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Koncerngoodwill afskrives lineært 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 og registreringer.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalinteresser.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges via resultatdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i virksomhederne.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## 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 nominal 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.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Passiver

### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### 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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.411.430</b>	<b>3.810.363</b>
Personaleomkostninger	1	-186.783	-287.621
<b>Indtjeningsbidrag</b>		<b>2.224.647</b>	<b>3.522.742</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.000.000	14.394.427
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-7.449	-7.449
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>6.217.198</b>	<b>17.909.720</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	9.933.127	225.568
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	10	509.249	934.466
Finansielle indtægter	3	16.099.687	172.154
Finansielle omkostninger	4	-3.167.951	-6.222.152
<b>Resultat før skat</b>		<b>29.591.310</b>	<b>13.019.756</b>
Skat af årets resultat	5	-4.267.249	-2.572.568
<b>Årets resultat</b>		<b>25.324.061</b>	<b>10.447.188</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.442.376	1.294.487
Overført til overført resultat	14.881.685	9.152.701
<b>Årets resultat</b>	<b>25.324.061</b>	<b>10.447.188</b>



# Aktiver

	Note	31-12-2022 DKK	31-12-2021 DKK
Investeringsejendomme	7	128.000.000	124.000.000
Indretning af lejede lokaler		0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		18.015	25.464
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6, 14	<b>128.018.015</b>	<b>124.025.464</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	24.336.143	649.993
Kapitalinteresser	10	2.767.438	2.256.522
Andre tilgodehavender		22.231	22.231
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>27.125.812</b>	<b>2.928.746</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>155.143.827</b>	<b>126.954.210</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.524	41.770
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		34.582.152	15.579.070
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		673.333	675.000
Andre tilgodehavender		762.651	165.861
Periodeafgrænsningsposter		51.532	48.155
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.099.192</b>	<b>16.509.856</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	11	2.661.739	5.834.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.661.739</b>	<b>5.834.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.612.396</b>	<b>1.001.354</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>40.373.327</b>	<b>23.345.310</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>195.517.154</b>	<b>150.299.520</b>

# Passiver

	Note	31-12-2022 DKK	31-12-2021 DKK
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		12.931.391	2.489.015
Overført resultat		61.018.642	46.136.957
<b>Egenkapital</b>		<b>74.950.033</b>	<b>49.625.972</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	12.934.474	10.212.079
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.934.474</b>	<b>10.212.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.555.319	36.411.085
Anden gæld		45.000.000	44.030.976
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>80.555.319</b>	<b>80.442.061</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		834.686	819.080
Gæld til kreditinstitutter		10.975.460	4.415.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		365.796	403.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.263.403	654.900
Skyldigt sambeskatningsbidrag	5	1.570.188	0
Anden gæld		3.067.795	3.726.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>27.077.328</b>	<b>10.019.408</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>107.632.647</b>	<b>90.461.469</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>195.517.154</b>	<b>150.299.520</b>
Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi af visse aktiver og forpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2021	1.000.000	1.194.528	36.984.256	39.178.784
Overført via resultatdisponeringen		1.294.487	9.152.701	10.447.188
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>2.489.015</b>	<b>46.136.957</b>	<b>49.625.972</b>
Overført via resultatdisponeringen		10.442.376	14.881.685	25.324.061
<b>Egenkapital pr. 31. december 2022</b>	<b>1.000.000</b>	<b>12.931.391</b>	<b>61.018.642</b>	<b>74.950.033</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	179.764	278.638
Andre omkostninger til social sikring	5.952	7.603
Andre personaleomkostninger	1.067	1.380
<b>I alt</b>	<b><u>186.783</u></b>	<b><u>287.621</u></b>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	7.449	7.449
<b>I alt</b>	<b><u>7.449</u></b>	<b><u>7.449</u></b>

## 3. Finansielle indtægter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	20.931	3.542
Andre finansielle indtægter	16.078.756	168.612
<b>I alt</b>	<b><u>16.099.687</u></b>	<b><u>172.154</u></b>

## 4. Finansielle omkostninger

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	3.167.951	6.222.152
<b>I alt</b>	<b><u>3.167.951</u></b>	<b><u>6.222.152</u></b>

## Noter, fortsat

### 5. Skat af årets resultat

	Sambe- skatnings- bidrag	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2022	0	10.212.079		
Regulering af tidligere års skat	0	0	0	-56.249
Refusion af sambeskatningsunderskud, tidligere år	0	25.334	0	0
Skat af årets resultat	1.570.188	2.697.061	4.267.249	2.628.817
<b>Skyldig pr. 31. december 2022</b>	<b>1.570.188</b>	<b>12.934.474</b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b>4.267.249</b>	<b>2.572.568</b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		12.934.474		
Kortfristede gældsforpligtelser	1.570.188			
<b>I alt</b>	<b>1.570.188</b>	<b>12.934.474</b>		

### 6. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	85.515.118	500.000	1.488.967	87.504.085	87.504.085
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>85.515.118</b>	<b>500.000</b>	<b>1.488.967</b>	<b>87.504.085</b>	<b>87.504.085</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	38.484.882	0	0	38.484.882	24.090.455
Årets opskrivninger	4.000.000	0	0	4.000.000	14.394.427
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>42.484.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42.484.882</b>	<b>38.484.882</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2022	0	-500.000	-1.463.503	-1.963.503	-1.956.054
Årets afskrivninger		0	-7.449	-7.449	-7.449
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>0</b>	<b>-500.000</b>	<b>-1.470.952</b>	<b>-1.970.952</b>	<b>-1.963.503</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>128.000.000</b>	<b>0</b>	<b>18.015</b>	<b>128.018.015</b>	<b>124.025.464</b>

## Noter, fortsat

### 7. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. Dog måles ejerlejligheder til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i kvadratmeterpris på faktiske handler i året på sammenlignelige ejerlejligheder (niveau 2 i dagsværdihierarkiet). De væsentligste forudsætninger omfatter:

#### Erhvervsejendomme:

		<u>Forstæder nord</u>	<u>Forstæder syd/vest</u>
Ejendomme		1	2
Normaliseret driftsresultat		2.813.282	4.017.516
Afkastkrav	I procent	6,3%	5,9-6%
Tomgang	I procent	0%	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	0	4.000.000
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	45.000.000	68.000.000

#### Blandet ejendomme:

		<u>Forstæder nord</u>
Ejendomme		1
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	0
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	15.000.000

For blandet ejendomme er der anvendt niveau 2 i dagsværdihierarkiet. Erhverv er vurderet til 12.000 kr. pr. m<sup>2</sup> og bolig er vurderet til 49.500 kr. pr. m<sup>2</sup>.

## Noter, fortsat

### 8. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapitalin- teresser	Andre tilgodehavender	I alt	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2022	150.000	267.500	22.231	439.731	618.739
Tilgang i året	13.753.023	1.667	0	13.754.690	0
Afgang i året	0	0	0	0	-179.008
<b>Kostpris pr. 31. december 2022</b>	<b>13.903.023</b>	<b>269.167</b>	<b>22.231</b>	<b>14.194.421</b>	<b>439.731</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2022	499.993	1.989.022	0	2.489.015	1.328.981
Årets opskrivninger	8.211.776	509.249	0	8.721.025	1.069.040
Regulering, tilgange	1.721.351	0	0	1.721.351	90.994
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2022</b>	<b>10.433.120</b>	<b>2.498.271</b>	<b>0</b>	<b>12.931.391</b>	<b>2.489.015</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022</b>	<b>24.336.143</b>	<b>2.767.438</b>	<b>22.231</b>	<b>27.125.812</b>	<b>2.928.746</b>

### 9. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		SCSE Real Estate ApS' andel	
			Årets resultat DKK	Egenkapi- tal DKK	Årets resultatandel DKK	Andel af egenkapital DKK
Office Community ApS	100%	125.000	224.139	874.133	224.139	874.133
Signal Ejendomme ApS	100%	125.000	1.801.513	17.829.572	1.801.513	17.829.572
SCSE Park Alle 156 ApS	100%	1.200.000	6.186.124	5.632.438	6.186.124	5.632.438
<b>I alt</b>					<b>8.211.776</b>	<b>24.336.143</b>

#### Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyttede  
virksomheder

**I alt**

24.336.143

**24.336.143**

## Noter, fortsat

### 10. Kapitalinteresser

	Ejerandel	Virksom- hedskapi- tal	Ifølge seneste årsrapport		SCSE Real Estate ApS' andel	
			Årets resultat	Egenkapi- tal	Årets resultatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
Ejendomsselskabet 2900 ApS	33%	405.000	1.543.227	8.386.175	509.249	2.767.438
<b>I alt</b>					<b>509.249</b>	<b>2.767.438</b>
<b>Der indregnes således:</b>						
Kapitalinteresser						2.767.438
<b>I alt</b>						<b>2.767.438</b>

### 11. Opgørelse af dagsværdi - Andre værdipapirer og kapitalandele, børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser (metode 1 i dagsværdihierarkiet).

#### Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	168.520
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	2.661.739



## Noter, fortsat

### 12. Langfristede forpligtelser

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	36.390.005	37.230.165
Anden gæld	45.000.000	44.030.976
<b>I alt</b>	<b><u>81.390.005</u></b>	<b><u>81.261.141</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	834.686	819.080
<b>I alt</b>	<b><u>834.686</u></b>	<b><u>819.080</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	32.588.667	33.134.765
Anden gæld	45.000.000	44.030.976
<b>I alt</b>	<b><u>77.588.667</u></b>	<b><u>77.165.741</u></b>

### 13. Opgørelse af dagsværdi - Afledte finansielle instrumenter

Selskabet anvender afledte finansielle instrumenter til afdækning af forskellige risici. Alle kontrakter er indgået med veletablerede banker og markedsværdier er fastsat ud fra observerbare markedsdato. Årets ændringer i dagsværdi kan specificeres således:

#### Renteswaps:

Årets resultateffekt af ændringer i dagsværdi vedrørende afdækninger, der ikke klassificeres som sikring af pengestrømme

	DKK	562.367
Dagsværdi pr. 31-12-2022	DKK	562.367

## Noter, fortsat

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022	
	Nominel værdi af sikker- hedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut	33.425.000	113.000.000
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut	37.729.000	113.000.000

### 15. Eventualforpligtelser

SCSE Real Estate ApS 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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

SCSE Real Estate ApS har afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut. Gælden udgør på balancedagen	5.392.097
---	-----------

# 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.”

## Emilia Cornelia Marc Lassen

Direktør

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 195.249.xxx.xxx

2023-06-16 12:48:47 UTC



## Ulrik Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1271328765151

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-16 16:14:23 UTC



## Emilia Cornelia Marc Lassen

Dirigent

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-06-16 17:08:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: 00WDD-5F2JU-2COBV-0112P-UOPX1-3FFEN

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>