

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

**SCSE REAL ESTATE A/S**

**Tingskiftevej 5**

**2900 Hellerup**

**CVR-nr. 12 22 90 70**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 17 / 06 2022

---

Carsten Marc

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7-13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	14
Balance pr. 31. december 2021	15-16
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2021	17
Noter	18-23

**Selskab**

SCSE Real Estate A/S  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr. 12 22 90 70

34. regnskabsår

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

**Direktion**

Carsten Marc

**Bestyrelse**

Ulrich Hejle

Carsten Marc

Emilia Cornelia Marc Lassen

**Revision**

**info**revision  
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 tilfredsstillende udvikling, og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Indregning og måling af investeringsejendomme**

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 7, hvortil der henvises.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for SCSE Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 17. juni 2022

#### I direktionen

---

Carsten Marc  
Adm. direktør

#### I bestyrelsen

---

Ulrich Hejle  
Formand

---

Carsten Marc  
Bestyrelsesmedlem

---

Emilia Cornelia Marc Lassen  
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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 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 omstændighederne, 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 17. juni 2022

**info**revision

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 ændret i forhold til sidste år.

### ÆNDRING I ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabsloven er ændret for så vidt angår tilføjelsen af regnskabsposten kapitalinteresser, hvor kapitalandele i associerede virksomheder nu er en delmængde af kapitalinteresser. Kapitalinteresser og kapitalandele i associerede virksomheder må fortsat præsenteres som to særskilte poster, såfremt selskabet besidder begge typer af kapitalinteresser. Selskabet besidder dog alene associerede virksomheder i gruppen kapitalinteresser, og kan med baggrund i fortolkningen af årsregnskabsloven dermed ikke længere opretholde præsentationen af kapitalinteressen som kapitalandele i associerede virksomheder. Med baggrund heri er præsentationen ændret fra kapitalandele i associerede virksomheder til kapitalinteresser. Sammenligningstal er korrigeret i overensstemmelse hermed. Ændringen har ikke haft effekt på resultat, balance eller egenkapital.

### 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 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.

**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 administratonselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens 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 salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### 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 virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

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

Tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 virksomheder og kapitalinteresser 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, 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 virksomheder og kapitalinteresser 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 virksomheder og kapitalinteresser.

**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 nominel 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 nettorealiseringsværdi, 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsætning	7.467.618	8.000.504
Driftsomkostninger	<u>-1.979.775</u>	<u>-1.678.953</u>
<b>DÆKNINGSBIDRAG</b>	<b>5.487.843</b>	<b>6.321.551</b>
Salgsomkostninger	<u>-15.307</u>	<u>-21.776</u>
<b>MARKEDSFØRINGSBIDRAG</b>	<b>5.472.536</b>	<b>6.299.775</b>
1 Personaleomkostninger	-287.621	-642.575
Lokaleomkostninger	-174.309	-249.774
Administrationsomkostninger	<u>-1.487.864</u>	<u>-1.310.081</u>
<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	<b>3.522.742</b>	<b>4.097.345</b>
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.449	-4.000
5 Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	<u>14.394.427</u>	<u>1.996.507</u>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	<b>17.909.720</b>	<b>6.089.852</b>
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	225.568	37.944
6 Indtægter af kapitalinteresser	934.466	-68.918
2 Andre finansielle indtægter	172.154	129.661
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-6.222.152</u>	<u>-5.320.856</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>13.019.756</b>	<b>867.683</b>
4 Skat af årets resultat	<u>-2.572.568</u>	<u>-197.880</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>10.447.188</u></b>	<b><u>669.803</u></b>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.294.487	-30.974
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>9.152.701</u>	<u>700.777</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>10.447.188</u></b>	<b><u>669.803</u></b>



<u>Note</u>		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5,11	Grunde og bygninger	124.000.000	109.605.573
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.464	32.913
5	Indretning af lejede lokaler	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>124.025.464</u>	<u>109.638.486</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	649.993	424.425
6	Kapitalinteresser	2.256.522	1.322.056
	Andre tilgodehavender	<u>22.231</u>	<u>201.239</u>
	<b>FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>2.928.746</u>	<u>1.947.719</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u>126.954.210</u>	<u>111.586.205</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.770	35.628
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.579.070	9.832.980
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	675.000	675.000
	Andre tilgodehavender	165.861	463.176
	Periodeafgrænsningsposter	<u>48.155</u>	<u>63.693</u>
	<b>TILGODEHAVENDER</b>	<u>16.509.856</u>	<u>11.070.477</u>
8	<b>VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE</b>	<u>5.834.100</u>	<u>10.132.478</u>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<u>1.001.354</u>	<u>4.183.338</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u>23.345.310</u>	<u>25.386.293</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>150.299.520</u></u>	<u><u>136.972.498</u></u>

Note	31/12 2021	31/12 2020
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.489.015	1.194.528
Overført resultat	46.136.957	36.984.256
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>49.625.972</b>	<b>39.178.784</b>
4 Hensættelse til udskudt skat	10.212.079	7.583.262
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>10.212.079</b>	<b>7.583.262</b>
Gæld til realkreditinstitutter	36.411.085	36.045.452
Anden gæld	44.030.976	44.264.315
9 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>80.442.061</b>	<b>80.309.767</b>
9 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	819.080	2.157.654
Gæld til kreditinstitutter	4.415.224	1.022.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser	403.251	253.597
Gæld til tilknyttede virksomheder	654.900	381.365
4 Skyldig selskabsskat	0	0
Anden gæld	3.726.953	6.085.505
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>10.019.408</b>	<b>9.900.685</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>90.461.469</b>	<b>90.210.452</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>150.299.520</b>	<b>136.972.498</b>
10 Eventualforpligtelser		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Nettoopskr. efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2020	1.000.000	1.225.502	36.283.479	0	38.508.981
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	-30.974	700.777	0	669.803
Egenkapital pr. 1/1 2021	1.000.000	1.194.528	36.984.256	0	39.178.784
Udloddet udbytte	0	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	1.294.487	9.152.701	0	10.447.188
Egenkapital pr. 31/12 2021	<u>1.000.000</u>	<u>2.489.015</u>	<u>46.136.957</u>	<u>0</u>	<u>49.625.972</u>

1	Personaleomkostninger	2021	2020
	Gager og lønninger	278.638	630.629
	Andre omkostninger til social sikring	8.983	11.946
	I ALT	287.621	642.575

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 2 i sidste regnskabsår.

2	Andre finansielle indtægter	2021	2020
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.542	2.590
	Finansielle indtægter i øvrigt	168.612	127.071
	I ALT	172.154	129.661

3	Øvrige finansielle omkostninger	2021	2020
	Finansielle omkostninger i øvrigt	6.222.152	5.320.856
	I ALT	6.222.152	5.320.856

## 4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2020</u>
Skyldig pr. 1/1 2021	0	7.583.262		
Regulering tidligere år	0			0
Betalt vedr. tidligere år	56.249			
Skatterefusion sambeskatning	-56.249		-56.249	
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>2.628.817</u>	<u>2.628.817</u>	<u>197.880</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2021	<u><u>0</u></u>	<u><u>10.212.079</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>2.572.568</u></u>	<u><u>197.880</u></u>

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I ALT	31/12 2020
Kostpris pr. 1/1 2021	85.515.118	1.488.967	500.000	87.504.085	87.486.837
Tilgang i året	0	0	0	0	17.248
Afgang i året	0	0	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2021</b>	<b>85.515.118</b>	<b>1.488.967</b>	<b>500.000</b>	<b>87.504.085</b>	<b>87.504.085</b>
Opskrivninger pr. 1/1 2021	24.090.455	0	0	24.090.455	22.093.948
Værdireguleringer	14.394.427	0	0	14.394.427	1.996.507
Værdiregulering, afgang i året	0	0	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021</b>	<b>38.484.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>38.484.882</b>	<b>24.090.455</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2021	0	1.456.054	500.000	1.956.054	1.952.054
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	7.449	0	7.449	4.000
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2021</b>	<b>0</b>	<b>1.463.503</b>	<b>500.000</b>	<b>1.963.503</b>	<b>1.956.054</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021</b>	<b>124.000.000</b>	<b>25.464</b>	<b>0</b>	<b>124.025.464</b>	<b>109.638.486</b>
Salgspris, afgang		0	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
finansielle anlægsaktiver

	Tilknyttede virksomheder	Kapitalinteresser	Andre tilgodehavender	31/12 2020	
Kostpris pr. 1/1 2021	150.000	267.500	201.239	618.739	
Tilgang i året	0	0	0	0	
Afgang i året	0	0	-179.008	0	
<b>KOSTPRIS PR. 31/12 2021</b>	<b>150.000</b>	<b>267.500</b>	<b>22.231</b>	<b>618.739</b>	
Opskrivninger pr. 1/1 2021	274.425	1.054.556	0	1.359.954	
Kapitalbevægelser	0	90.994	0	0	
Årets resultatandel	225.568	843.472	0	-30.974	
<b>OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2021</b>	<b>499.993</b>	<b>1.989.022</b>	<b>0</b>	<b>1.328.980</b>	
<b>REGN. VÆRDI PR. 31/12 2021</b>	<b>649.993</b>	<b>2.256.522</b>	<b>22.231</b>	<b>1.947.719</b>	
	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Egen-</u> <u>kapital</u>	<u>Årets</u> <u>resultatandel</u>	<u>Andel af</u> <u>egenkapital</u>
<u>Tilknyttede virksomheder:</u>					
Office Community ApS, 100 %	125.000	225.568	649.993	225.568	649.993
I ALT	125.000	225.568	649.993	225.568	649.993
<u>Kapitalinteresser</u>					
Ejendomsselskabet 2900 ApS, 33 %	400.000	2.555.977	6.837.948	843.472	2.256.523
I ALT	400.000	2.555.977	6.837.948	843.472	2.256.523

## 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. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

<b>Erhvervsejendomme:</b>	Forstæder nord	Forstæder syd/vest
Ejendomme	2	2
Afkastkrav	2,7 - 6 %	6 %
Tomgang	0 %	0 %
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	8.300.480	6.093.947
Dagsværdi pr. 31/12 2021	60.000.000	64.000.000
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav, kr.		9.418.349

## 8 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	-4.298.379
Dagsværdi pr. 31/12 2021	5.834.100

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	44.030.976	44.264.315
Gæld til realkreditinstitutter	<u>37.230.165</u>	<u>38.203.106</u>
I ALT	<u>81.261.141</u>	<u>82.467.421</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>819.080</u>	<u>2.157.654</u>
I ALT	<u>819.080</u>	<u>2.157.654</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	44.030.976	44.264.315
Gæld til realkreditinstitutter	<u>33.134.765</u>	<u>27.349.762</u>
I ALT	<u>77.165.741</u>	<u>71.614.077</u>



## 10 Eventualforpligtelser

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

## 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. t.kr. 33.425, i selskabets ejendomme med en balanceværdi på t.kr. 109.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Realkreditpantebreve, i alt nom. t.kr. 37.729, i selskabets ejendomme med en balanceværdi på t.kr. 109.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.

# PENNEO

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

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

## Ulrich Hejle

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-762758453136

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-06-17 09:42:37 UTC

NEM ID 

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 999bab38-9aaf-407c-9dae-4b3f480e2d0f

IP: 82.23.xxx.xxx

2022-06-17 09:43:00 UTC

Mit  

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 999bab38-9aaf-407c-9dae-4b3f480e2d0f

IP: 82.23.xxx.xxx

2022-06-17 09:43:00 UTC

Mit  

## Emilia Cornelia Marc Lassen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-762087700431

IP: 2.111.xxx.xxx

2022-06-17 09:45:20 UTC

NEM ID 

## Ulrik Fog Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-370864072067

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-06-18 14:32:56 UTC

NEM ID 

## NAVNE & ADRESSEBESKYTTET (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 999bab38-9aaf-407c-9dae-4b3f480e2d0f

IP: 82.23.xxx.xxx

2022-06-18 15:00:17 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: F8PQ4-500MS-BT42D-8TUSP-EGQAF-AY8S3

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>