

SC EJENDOMME ApS

Bakkevej 1
2765 Smørum

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

11/11/2019

Søren Clausen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SC EJENDOMME ApS

Bakkevej 1

2765 Smørum

Telefonnummer: 40452971

CVR-nr: 27373763

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for SC EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Smørum, den 11/11/2019

Direktion

Søren Clausen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 til 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, 11/11/2019

Jesper Nørrelund Bentzen , mne29388

Godkendt revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for året på 2.939.044 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 9.194.981 kr. og egenkapitalen udgjorde 3.670.820 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

Indregning og måling:

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger.

Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Balance

Anlægsaktiver:

Ejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til

kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 13.800 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

Udbytte:

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skat og udskudt skat:

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet.

Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes skatteaktiver af skattemæssige underskud. Dog nedsættes dette, såfremt det ikke er sandsynligt at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.834.257	322.878
Andre driftsomkostninger		-36.321	-67.140
Resultat af ordinær primær drift		3.797.936	255.738
Øvrige finansielle omkostninger		-29.865	-23.793
Ordinært resultat før skat		3.768.071	231.945
Skat af årets resultat	1	-829.027	-51.028
Årets resultat		2.939.044	180.917
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	100.000
Overført resultat		2.939.044	80.917
I alt		2.939.044	180.917

Balance 30. september 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		9.000.000	5.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.000.000	5.800.000
Anlægsaktiver i alt		9.000.000	5.800.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	78.750
Tilgodehavende skat		0	6.447
Andre tilgodehavender		0	22.682
Tilgodehavender i alt		0	107.879
Likvide beholdninger		194.981	2.034.793
Omsætningsaktiver i alt		194.981	2.142.672
Aktiver i alt		9.194.981	7.942.672

Balance 30. september 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.545.820	606.776
Forslag til udbytte		0	100.000
Egenkapital i alt		3.670.820	831.776
Hensættelse til udskudt skat		1.243.291	481.817
Hensatte forpligtelser i alt		1.243.291	481.817
Gæld til realkreditinstitutter		2.500.000	2.500.000
Deposita		388.681	362.681
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.888.681	2.862.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.814	15.216
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.241.720	3.696.998
Skyldig selskabsskat		67.553	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		42.645	54.184
Periodeafgrænsningsposter		29.457	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.392.189	3.766.398
Gældsforpligtelser i alt		4.280.870	6.629.079
Passiver i alt		9.194.981	7.942.672

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	606.776	100.000	831.776
Betalt udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	2.939.044	0	2.939.044
Egenkapital, ultimo	125.000	3.545.820	0	3.670.820

Noter

1. Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	67.553	-6.447
Ændring af udskudt skat	761.474	57.475
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>829.027</u>	<u>51.028</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.749.900
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>7.749.900</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	1.250.100
Opskrivninger ultimo	<u>1.250.100</u>
Af- og nedskrivning primo	-1.949.900
Årets nedskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	1.949.900
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.000.000</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil år 2022 og er derfor konstant kr. 2.500.000 indtil da.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Oplysninger, dagsværdi:

Ejendom 1:

Type af investeringsejendom: Logistik / industri

Beliggenhed Ringsted

Størrelse, m2 851

Årlig forventet leje, kr. 376.000

Leje udgør pr. m2 442

Afkastkrav pr. 30/9-19 8,25%

Afkastkrav pr. 30/9-18 8,00%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 3.660.000

Fald i afkastkravet med 0,5% 4.130.000

Værdi pr. m2 4.465

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ejendom 2:

Type af investeringsejendom: Logistik / industri

Beliggenhed Farum

Størrelse, m2 886

Årlig forventet leje, kr. 369.000

Leje udgør pr. m2 416

Afkastkrav pr. 30/9-19 8,00%

Afkastkrav pr. 30/9-18 7,25%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 4.900.000

Fald i afkastkravet med 0,5% 5.560.000

Værdi pr. m2 5.869

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån på kr. 2.500.000, er der lyst pant på kr. 2.500.000 i selskabets ene ejendom med en samlet bogført værdi på kr. 5.200.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1