

*SC Ejendomme ApS
Bakkevej 1
2765 Smørum*

CVR-nummer: 27 37 37 63

*ÅRSRAPPORT
1. oktober 2022 - 30. september 2023*

Penneo dokumentnøgle: NLTX4-DTFQ7-OQEU6-DF4WS-4PBHQ-XJF68

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. november 2023

Søren Clausen
Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Member of IEC - www.iecnet.net

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for SC Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Smørum, den 8. november 2023

Direktion

Søren Clausen

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Brøndby, den 8. november 2023

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jesper N. Bentzen
Registreret revisor
mne29388

Selskabet SC Ejendomme ApS
Bakkevej 1
2765 Smørum

CVR-nr.: 27 37 37 63
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion Søren Clausen

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Årsregnskabet for SC Ejendomme ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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 tilbageførslers 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.

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.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Op- og nedskrivning af inv EJD".

Der foretages skattemæssig afskrivning på ejendommen.

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktiv henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopførelsen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
BRUTTORESULTAT	533.955	751.958
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	533.955	751.958
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-600.000
DRIFTSRESULTAT	533.955	151.958
Andre finansielle omkostninger	-1.395	-307
RESULTAT FØR SKAT	532.560	151.651
1 Skat af årets resultat	-117.517	-33.737
ÅRETS RESULTAT	415.043	117.914
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	100.000
Overført resultat	165.043	17.914
DISPONERET I ALT	415.043	117.914

AKTIVER

	2023 DKK	2022 DKK
2 Grunde og bygninger	8.400.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver	8.400.000	8.400.000
ANLÆGSAKTIVER	8.400.000	8.400.000
Andre tilgodehavender	18.917	32.188
Tilgodehavender	18.917	32.188
Likvide beholdninger	91.512	365.396
OMSÆTNINGSAKTIVER	110.429	397.584
AKTIVER	8.510.429	8.797.584

PASSIVER

	2023 DKK	2022 DKK
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.030.651	3.865.608
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	100.000
3 EGENKAPITAL	4.405.651	4.090.608
Hensættelse til udskudt skat	1.341.190	1.283.716
HENSATTE FORPLIGTELSE	1.341.190	1.283.716
Deposita	378.221	378.221
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.273.326	2.890.064
Langfristede gældsforpligtelser	2.651.547	3.268.285
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.185	13.105
Selskabsskat	60.043	108.262
Anden gæld	2.010	0
Periodeafgrænsningsposter	8.803	33.608
Kortfristede gældsforpligtelser	112.041	154.975
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.763.588	3.423.260
PASSIVER	8.510.429	8.797.584

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022/23 DKK	2021/22 DKK		
1 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	60.043	108.262		
Regulering af udskudt skat	57.474	-74.525		
Skat af årets resultat i alt	117.517	33.737		
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger		
Kostpris, primo		7.749.900		
Kostpris 30. september 2023		7.749.900		
Opskrivninger, primo		650.100		
Opskrivninger 30. september 2023		650.100		
Materielle anlægsaktiver i alt		8.400.000		
3 Egenkapital	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	3.865.608	0	165.043	4.030.651
Forslag til udbytte for året	100.000	-100.000	250.000	250.000
	4.090.608	-100.000	415.043	4.405.651

4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Oplysninger, dagsværdi:

Type af investeringsejendom:

Investeringsejendommene er logistikejendomme / industri

Beliggenhed Ringsted

Størrelse, m2 851

Årlig forventet leje, kr. 309.000

Leje udgør pr. m2 363

Afkastkrav pr. 30/9-23 6,75%

Afkastkrav pr. 30/9-22 7,00%

Dagsværdi pr. 30/9-23 3.300.000

Stigning i afkastkravet med 0,5% 3.082.517

Fald i afkastkravet med 0,5% 3.575.720

Værdi pr. m2 3.878

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året 0

Type af investeringsejendom:

Investeringsejendommene er logistikejendomme / industri

Beliggenhed Farum

Størrelse, m2 886

Årlig forventet leje, kr. 478.000

Leje udgør pr. m2 539

Afkastkrav pr. 30/9-23 6,50%

Afkastkrav pr. 30/9-22 6,50%

Dagsværdi pr. 30/9-23 5.100.000

Stigning i afkastkravet med 0,5% 4.805.179

Fald i afkastkravet med 0,5% 5.606.042

Værdi pr. m2 5.756

Brug af ekstern vurderingsmand Nej

Ændring af dagsværdi i året 0

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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.

Der er oplyst pant på samlet kr. 3.498.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 8.400.000. Der er ikke gæld i ejendommene.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

PENNEO

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

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

Søren Clausen

Direktør

Serienummer: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-28 17:17:12 UTC



Jesper Nørrelund Bentzen

Godkendt revisor

Serienummer: e6dd4575-f552-410f-a3dc-760986954fcf

IP: 37.140.xxx.xxx

2024-01-28 20:44:24 UTC



Søren Clausen

Dirigent

Serienummer: 18fa2879-ff96-45da-b390-416fae613fbb

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-01-29 16:53:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: NLTx4-DTFQ7-OQEU6-DF4WS-4PBHQ-XJF68

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 tidsstempelt 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/validator**