

# Sct Ejendomsinvest ApS

Ejstrupvej 11, 2650 Hvidovre  
CVR-nr. 29 21 81 96

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.01.20

Casper Parkvist Hvidbjerg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Sct Ejendomsinvest ApS  
Ejstrupvej 11  
2650 Hvidovre  
Hjemsted: Hvidovre  
CVR-nr.: 29 21 81 96  
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

---

**Direktion**

---

Direktør Casper Parkvist Hvidbjerg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 for Sct Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Hvidovre, den 30. januar 2020

### **Direktionen**

Casper Parkvist Hvidbjerg  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Sct Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sct Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 30. januar 2020

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23419

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg og udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet aktivitet.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomme er indregnet til forventet dagsværdi. Der henvises til note 1 omkring usikkerhed ved indregning og måling.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.18 - 30.06.19 udviser et resultat på DKK -1.068.793 mod DKK -577.145 for tiden 01.07.17 - 30.06.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.135.455.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende men forventeligt, da det er påvirket af nedskrivning af dagsværdien af investeringsejendomme.

Selskabets kapital er reableret via kapitalforhøjelse og konvertering af gæld til anpartshaverne.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>41.613</b>	<b>36.893</b>
Andre eksterne omkostninger	-121.551	-84.707
<b>Bruttotab</b>	<b>-79.938</b>	<b>-47.814</b>
<sup>2</sup> Personalemkostninger	-975	-30.500
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-80.913</b>	<b>-78.314</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-80.913</b>	<b>-78.314</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-994.000	-506.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-1.074.913</b>	<b>-584.314</b>
Finansielle indtægter	7.098	9.148
Finansielle omkostninger	-978	-1.979
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.068.793</b>	<b>-577.145</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.068.793</b>	<b>-577.145</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-1.068.793	-577.145
<b>I alt</b>	<b>-1.068.793</b>	<b>-577.145</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	1.000.000	1.994.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.994.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.994.000</b>
	Andre tilgodehavender	119.494	161.786
	Periodeafgrænsningsposter	16.875	16.875
4	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>136.369</b>	<b>178.661</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>41.236</b>	<b>373.737</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>177.605</b>	<b>552.398</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.177.605</b>	<b>2.546.398</b>



<b>PASSIVER</b>		30.06.19	30.06.18
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		600.000	126.000
Overført resultat		535.455	-3.433.763
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.135.455</b>	<b>-3.307.763</b>
Gæld til associerede virksomheder		4.628	5.816.639
Anden gæld		37.522	37.522
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.150</b>	<b>5.854.161</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.150</b>	<b>5.854.161</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.177.605</b>	<b>2.546.398</b>

<sup>5</sup> Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.07.18 - 30.06.19			
Saldo pr. 01.07.18	126.000	0	-3.433.763
Kapitalforhøjelse	474.000	5.038.011	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-5.038.011	5.038.011
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.068.793
Saldo pr. 30.06.19	600.000	0	535.455

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har foretaget vurdering af selskabets ejendomme, som er beliggende dels i Bulgarien (værdi 0,8 millioner) dels i Danmark (værdi 0,2 millioner). Der er usikkerhed om værdiansættelsen af særligt ejendommene i Bulgarien, idet disse er baseret på prisindikationer i et fastfrosset marked. Det er ledelsens opfattelse, at den bogførte værdi svarer til markedsværdien.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	975	30.500
I alt	975	30.500
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

## 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.07.18	5.973.220
Kostpris pr. 30.06.19	5.973.220
Dagsværdireguleringer pr. 01.07.18	-3.979.220
Dagsværdireguleringer i året	-994.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.19	-4.973.220
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.19	1.000.000

Selskabet anvender prisindikationer fra lokale ejendomsmæglere til fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme.

---

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK

---

#### 4. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	75.046	119.494
---	--------	---------

---

#### 5. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse	Grundlag for indflydelse
-------------------------	--------------------------

---

GEEK Holding ApS, Hvidovre Casper Parkvist Hvidbjerg, Ejstrupvej 11 2650 Hvidovre	100% ejerskab Ejer moderselskabet med 100%
---	---

---

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes prisindikationer fra ejendomsmæglere. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.