

Sct Ejendomsinvest ApS

Jærgervangen 34, 2635 Ishøj
CVR-nr. 29 21 81 96

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.10.16

Ole Olsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Sct Ejendomsinvest ApS
Jærgervangen 34
2635 Ishøj
Telefon: 29 45 08 11
Hjemsted: Ishøj
CVR-nr.: 29 21 81 96

Direktion

Ole Christian Olsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Sct Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 3. oktober 2016

Direktionen

Ole Christian Olsen

Til kapitalejerne i Sct Ejendomsinvest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Sct Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har beskrevet usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med selskabets ledelse i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. oktober 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hakon Rønn Jensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til forventet dagsværdi. Der henvises til note 1.

Usædvanlige forhold

Årsrapporter er aflagt under forudsætning af going concern, da anpartshaverne har afgivet tilbagetrædelsesserklæring for lån samt afgivet hensigtserklæring om fortsat finansielt støtte. Der henvises til note 1.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -916.644 mod DKK -873,367 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -2.679.790.

Ledelsen tager til efterretning, at selskabet giver underskud før dagsværdireguleringer p.g.a. de bindinger, der er til drift af ejendommene.

Selskabet vil i forbindelse med bedre konjunkturer afhænde ejendommene.

Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabets kapital, hvorfor selskabets ledelse er pligtige til at stille forslag til retablering af selskabets kaptital. Kapitalen forventes retableret via enten konvertering af gæld eller via fremtidige stigninger i ejendomsvurderingerne.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter	84.000	162.581
Andre eksterne omkostninger	-178.719	-148.263
Bruttotab	-94.719	14.318
² Personalemkostninger	-25.000	0
Resultat før af- og nedskrivninger	-119.719	14.318
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-750.000	-850.000
Resultat af primær drift	-869.719	-835.682
Andre finansielle omkostninger	-46.925	-37.685
Finansielle poster i alt	-46.925	-37.685
Resultat før skat	-916.644	-873.367
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-916.644	-873.367
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-916.644	-873.367
I alt	-916.644	-873.367

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	4.500.000	5.250.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	4.500.000	5.250.000
	Anlægsaktiver i alt	4.500.000	5.250.000
	Periodeafgrænsningsposter	18.750	23.516
	Tilgodehavender i alt	18.750	23.516
	Omsætningsaktiver i alt	18.750	23.516
	Aktiver i alt	4.518.750	5.273.516

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		-2.805.790	-1.889.146
4	Egenkapital i alt	-2.679.790	-1.763.146
Gæld til kreditinstitutter		1.119.014	1.162.502
Gæld til associerede virksomheder		5.989.160	5.829.160
Anden gæld		90.366	45.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		7.198.540	7.036.662
Gældsforpligtelser i alt		7.198.540	7.036.662
Passiver i alt		4.518.750	5.273.516

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

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

Lejeindtægter

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse forventer, at selskabets kapital vil blive reableret via konvertering af gæld til egenkapital eller via fremtidige stigninger i ejendomsvurderingerne. Årsrapporten er aflagt under forudsætning af going concern. Anpartshaverne har tilkendegivet, at de ikke vil kræve deres tilgodehavende indfriet, før selskabet har fornøden finansiel styrke hertil, samt at de i fornødent omfang vil bistå selskabet finansielt, hvorfor selskabets fortsatte drift anses for sikret. Anpartshaverne har pantsat sikkerhedsdepoter overfor selskabets bankforbindelse, og et koncernselskab, Media-Invest Danmark A/S, har stillet selvskyldnerkaution for engagement med banken. Der er således ikke væsentlig usikkerhed om going concern.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet har foretaget vurdering af værdien af selskabets ejendomme, som er beliggende dels i Bulgarien (værdi 2,30 millioner) dels i Danmark (værdi 2,2 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.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<hr/>		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	25.000	0
I alt	25.000	0

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	8.955.295
Kostpris pr. 30.06.16	8.955.295
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	3.705.295
Nedskrivninger i året	750.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	4.455.295
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	4.500.000

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

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	126.000	-1.015.779
Forslag til resultatdisponering	0	-873.367
Saldo pr. 30.06.15	126.000	-1.889.146
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16</i>		
Saldo pr. 01.07.15	126.000	-1.889.146
Forslag til resultatdisponering	0	-916.644
Saldo pr. 30.06.16	126.000	-2.805.790

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:

Der er udstedt ejerpantebrev kr. 900.000 i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.000.000

Selskabets anpartshavere har stillet sikkerhed i depoter for selskabets bankforbindelse, og et koncernselskab, Media-Invest Danmark A/S, har stillet selvskyldnerkaution for mellemværende med banken.

6. Nærtstående parter

2015/16
DKK

Transaktioner:

Lån fra kapitalejere	5.976.640
Renter af lån	-

Selskabet har herudover ikke gennemført handler med, ydet lån til eller stillet pant, kaution eller garanti for bestyrelsen, direktionen eller kapitalejerne eller virksomheder uden for koncernen, hvori de pågældende har interesser.