

SCT Ejendomsinvest ApS

Amager Strandvej 130F, 2300 København S

CVR-nr. 29 21 81 96

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. december 2020.

Casper Parkvist Hvidbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for SCT Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 28. december 2020

Direktion

Casper Parkvist Hvidbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i SCT Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SCT Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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.

København, den 28. december 2020

ReviPoint

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Morten Willemar Kristensen

statsautoriseret revisor
mne34348

Selskabsoplysninger

Selskabet

SCT Ejendomsinvest ApS
Amager Strandvej 130F
2300 København S

CVR-nr.: 29 21 81 96

Regnskabsår: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Direktion

Casper Parkvist Hvidbjerg

Revisor

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentligt at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de indregnede aktiver og forpligtelser:

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -124.812 kr. mod -79.938 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.226.856 kr. mod -1.068.793 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

På baggrund af den store usikkerhed, COVID-19 har skabt, og usikkerheden om situationens fortsatte varighed er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at foretage en fuld vurdering af de økonomiske konsekvenser af COVID-19. Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici i forbindelse hermed.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SCT Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorforhold samt omkostninger til drift af lejligheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttotab	-124.812	-79.938
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.505.300	-994.000
2 Personaleomkostninger	0	-975
Andre driftsomkostninger	-150.000	0
Driftsresultat	2.230.488	-1.074.913
Andre finansielle indtægter	0	7.098
Øvrige finansielle omkostninger	-3.632	-978
Resultat før skat	2.226.856	-1.068.793
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.226.856	-1.068.793
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.226.856	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.068.793
Disponeret i alt	2.226.856	-1.068.793

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	3.305.300	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.305.300</u>	<u>1.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.305.300</u>	<u>1.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	19.008	0
Andre tilgodehavender	73.262	119.494
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>16.875</u>
Tilgodehavender i alt	<u>92.270</u>	<u>136.369</u>
Likvide beholdninger	<u>13.377</u>	<u>41.236</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>105.647</u>	<u>177.605</u>
Aktiver i alt	<u>3.410.947</u>	<u>1.177.605</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	2.762.311	535.455
Egenkapital i alt	3.362.311	1.135.455
Gældsforpligtelser		
Selskabsskat	19.008	0
Anden gæld	29.628	42.150
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.636	42.150
Gældsforpligtelser i alt	48.636	42.150
Passiver i alt	3.410.947	1.177.605

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	600.000	535.455	1.135.455
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.226.856	2.226.856
	600.000	2.762.311	3.362.311

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20 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 bulgariske ejendomme. Der er usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommene i Bulgarien, idet disse er baseret på prisindikationer i et fastfrosset marked. Det er ledelsens opfattelse, at den bogførte værdi svarer til markedsværdien.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>975</u>
	0	975
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	5.973.220	5.973.220
Afgang i årets løb	<u>-667.333</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2020	<u>5.305.887</u>	<u>5.973.220</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	-4.973.220	-3.979.220
Årets regulering til dagsværdi	2.505.300	-994.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>467.333</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	<u>-2.000.587</u>	<u>-4.973.220</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>3.305.300</u>	<u>1.000.000</u>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.