

Sct Ejendomsinvest ApS

Amager Strandvej 130F, 4.th.
2300 København S

CVR-nr. 29218196

Årsrapport 2020/21

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 4. januar 2022

Casper Parkvist Hvidbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Resultatdisponering	10
Aktiver	11
Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Sct Ejendomsinvest ApS
Amager Strandvej 130F, 4.th.
2300 København S

CVR-nr.: 29218196

Direktion

Casper Parkvist Hvidbjerg

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -902.621 mod DKK 2.226.856 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 2.459.690.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Sct Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 4. januar 2022

I direktionen

Casper Parkvist Hvidbjerg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Sct Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sct Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets udenlandske investeringsejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning eller øvrig regulering

Overtrædelse af årsregnskabsloven om indsendelse af årsrapport

Selskabet har ikke overholdt årsregnskabslovens krav om rettidig indsendelse af årsrapport til Erhvervsstyrelsen.

Overtrædelse af kildeskattelovens bestemmelser om indberetning af A-skat og AM-bidrag

Selskabet har ikke angivet korrekt A-skat og AM-bidrag, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Søborg, den 4. januar 2022

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34154

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter:

- Administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringssejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringssejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort ud fra gennemsnitlig salgsværdi pr. kvadratmeter på sammenlignelige ejendomme.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringssejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringssejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Varebeholdninger

Projekt- og handelsejendomme, indregnet under varebeholdninger, omfatter ejendomme som er opført eller ombygget og renoveret med henblik på salg. Projekt- og handelsejendomme måles til kostpris eller lavere nettorealisationsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og renovering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttotab		-12.498	-124.812
Personaleomkostninger	2	-290.757	0
Indtjeningsbidrag		-303.255	-124.812
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-575.723	2.505.300
Andre driftsomkostninger		0	-150.000
Resultat af primær drift		-878.978	2.230.488
Øvrige finansielle omkostninger		-23.643	-3.632
Resultat før skat		-902.621	2.226.856
Skat af årets resultat	3	0	0
Årets resultat		-902.621	2.226.856

Resultatdisponering

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-902.621	2.226.856
Årets resultat	-902.621	2.226.856

Aktiver

	Note	30-06-2021	30-06-2020
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	2.729.577	3.305.300
Materielle anlægsaktiver	4	2.729.577	3.305.300
Anlægsaktiver		2.729.577	3.305.300
Projekt- og handelsejendomme		4.074.695	0
Varebeholdninger		4.074.695	0
Andre tilgodehavender		51.682	73.262
Tilgodehavende selskabsskat	3	0	19.008
Tilgodehavender		51.682	92.270
Likvide beholdninger		19.087	13.377
Omsætningsaktiver		4.145.464	105.647
Aktiver i alt		6.875.041	3.410.947

Passiver

	Note	30-06-2021	30-06-2020
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført resultat		1.859.690	2.762.311
Egenkapital		2.459.690	3.362.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.333.516	0
Selskabsskat	3	0	19.008
Anden gæld		56.835	4.628
Kortfristede gældsforpligtelser		4.415.351	48.636
Gældsforpligtelser		4.415.351	48.636
Passiver i alt		6.875.041	3.410.947
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2019	600.000	535.455	1.135.455
Overført via resultatdisponeringen		2.226.856	2.226.856
Egenkapital pr. 1. juli 2020	600.000	2.762.311	3.362.311
Overført via resultatdisponeringen		-902.621	-902.621
Egenkapital pr. 30. juni 2021	600.000	1.859.690	2.459.690

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets udenlandske investeringsejendomme. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme beliggende i Bulgarien på 2 forskellige ferieresorts er efter ledelsens opfattelse fortsat påvirket af den verdensomspændende Covid.-19 pandemi, der har medført længere liggetider og begrænset salg i regnskabsperioden.

Det er ledelsens opfattelse at de aktuelle salgsværdier på sammenlignelige boliger i samme ferieresorts, der baseres på udenlandske mæglervurderinger, er et rimeligt udtryk for dagsværdien.

2. Personaleomkostninger

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Gager og lønninger	289.242	0
Andre omkostninger til social sikring	1.515	0
I alt	290.757	0
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	1	0

3. Skat af årets resultat

	Selskabs-	Udskudt	Skat af
	skat	skat	årets resul-
	DKK	DKK	tat
			DKK
Skyldig pr. 1. juli 2020	19.008	0	
Betalt vedrørende tidligere år	-19.008		
Skat af årets resultat	0	0	0
Skyldig pr. 30. juni 2021	0	0	
Skat af årets resultat			0

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	I alt	2019/20
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2020	5.305.887	5.305.887	5.973.220
Afgang i året	0	0	-667.333
Kostpris pr. 30. juni 2021	5.305.887	5.305.887	5.305.887
Opskrivninger pr. 1. juli 2020	-2.000.587	-2.000.587	-4.973.220
Årets opskrivninger	-575.723	-575.723	2.505.300
Afgang i året	0	0	467.333
Opskrivninger pr. 30. juni 2021	-2.576.310	-2.576.310	-2.000.587
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2021	2.729.577	2.729.577	3.305.300
Salgspris, afgang	0	0	50.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	-200.000
Fortjeneste/tab ved afhændelse	0	0	-150.000

5. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i markedsmetoden efter sammenlignelige identiske aktiver (metode 1 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på forventede salgsværdier. Salgsværdierne er medtaget til markedsniveau. Ved opgørelse af dagsværdien er der beregnet ud fra en gennemsnitlig pris pr. m2. De væsentligste forudsætninger omfatter:

		Obzor Beach Resort, Bulgarien	Glarus, Kavarna, Bulgarien
Gennemsnitlig m2 pris	DKK	6.700 - 7.000	3.500 - 4.000
Antal samlet m2	m2	323	150

Noter

6. Eventualforpligtelser

Sct Ejendomsinvest ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.”

Casper Parkvist Hvidbjerg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-087708786222

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-01-04 15:47:02 UTC

NEM ID 

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1275466023692

IP: 93.165.xxx.xxx

2022-01-04 15:48:53 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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/validate>