

# **SC EJENDOM ODENSE ApS**

**Byghøjvej 1, 5250 Odense SV**

**CVR-nr. 32 77 24 55**

## **Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2019.

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for SC EJENDOM ODENSE 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. december 2019

**Direktion**

Steen Ole Christiansen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejerne i SC EJENDOM ODENSE ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SC EJENDOM ODENSE ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

Odense, den 3. december 2019

### **Revision & Råd**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund  
Statsautoriseret revisor  
mne5260

Mathias Lundsryd Bendiksen  
Statsautoriseret revisor  
mne35805

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	SC EJENDOM ODENSE ApS Byghøjvej 1 5250 Odense SV
	CVR-nr.: 32 77 24 55
	Regnskabsår: 1. juli 2018 - 30. juni 2019 9. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Steen Ole Christiansen
<b>Revision</b>	Revision & Råd Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Svendborgvej 83 5260 Odense S
<b>Modervirksomhed</b>	SC HOLDING ODENSE ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsbesiddelse og udlejning samt dermed beslægtede virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 531.086 kr. mod -195.462 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -13.910 kr. mod -536.233 kr. sidste år.

Årets resultat er påvirket positivt med kr. 433.308 som følge af aktivering af omkostninger afholdt i tidligere regnskabsår til bl.a. tegnestue vedrørende ejendomsprojekt. Årets resultat er tillige påvirket negativt af omkostningsført udskudt skatteaktiv kr. 162.676. Selskabet har herefter et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på kr. 250.295.

Selskabets likviditet og soliditet er under pres grundet den negative økonomiske udvikling. Moderselskabet samt den ultimative kapitalejer har erklæret sig villige til at understøtte selskabet økonomisk i det kommende regnskabsår med henblik på at sikre, at renter og afdrag til selskabets kreditorer samt selskabets løbende driftsomkostninger kan betales i takt med, at de forfalder. Endvidere har selskabets kreditinstitutter meddelt, at de har til hensigt at opretholde de eksisterende kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår. På denne baggrund vurderes der ikke at være usikkerhed vedrørende fortsat drift, og som følge heraf, er årsregnskabet aflagt efter dette princip.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for SC EJENDOM ODENSE 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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt renteindtægter og -omkostninger.

#### **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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>531.086</b>	<b>-195.462</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.814	-61.814
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-323.681</u>	<u>-285.662</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>145.591</b>	<b>-542.938</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-159.501</u>	<u>6.705</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-13.910</u></b>	<b><u>-536.233</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-13.910</u>	<u>-536.233</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-13.910</u></b>	<b><u>-536.233</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Materielle anlægsaktiver under udførelse	511.129	0
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
3 Grunde og bygninger	3.601.360	3.663.174
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.112.489</u>	<u>3.663.174</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.112.489</u></b>	<b><u>3.663.174</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	162.676
Periodeafgrænsningsposter	5.030	5.030
Tilgodehavender i alt	<u>5.030</u>	<u>167.706</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.030</u></b>	<b><u>167.706</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.117.519</u></b>	<b><u>3.830.880</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-1.213.576	-1.199.666
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.088.576</b>	<b>-1.074.666</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	763.097	824.975
Kreditinstitutter i øvrigt	1.855.733	1.779.933
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.127.314	1.953.719
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.746.144	4.558.627
4 Kortfristet del af langfristet gæld	97.580	94.370
Gæld til pengeinstitutter	276.612	200.049
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.759	27.500
Periodeafgrænsningsposter	0	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	459.951	346.919
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.206.095</b>	<b>4.905.546</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.117.519</b>	<b>3.830.880</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	-1.199.666	-1.074.666
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-13.910</u>	<u>-13.910</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-1.213.576</u></b>	<b><u>-1.088.576</u></b>

## Noter

---

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	79.149	72.666	
Andre finansielle omkostninger	<u>244.532</u>	<u>212.996</u>	
	<b><u>323.681</u></b>	<b><u>285.662</u></b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	-3.175	-6.705	
Årets regulering af udskudt skat	<u>162.676</u>	<u>0</u>	
	<b><u>159.501</u></b>	<b><u>-6.705</u></b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
	<b>Materielle anlægsaktiver under udførelse</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. juli 2018	0	190.591	4.178.288
Tilgang	<u>511.129</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b><u>511.129</u></b>	<b><u>190.591</u></b>	<b><u>4.178.288</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	0	190.591	515.114
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>61.814</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>190.591</u></b>	<b><u>576.928</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>511.129</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>3.601.360</u></b>

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/6 2019</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/6 2019</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	829.021	65.924	763.097	515.606
Kreditinstitutter i øvrigt	1.887.389	31.656	1.855.733	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>2.127.314</u>	<u>0</u>	<u>2.127.314</u>	<u>0</u>
	<b><u>4.843.724</u></b>	<b><u>97.580</u></b>	<b><u>4.746.144</u></b>	<b><u>515.606</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 inklusive aktiver under udførelse udgør t.kr. 4.112.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt nom. t.kr. 1.760 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SC HOLDING ODENSE ApS, CVR-nr. 31 33 16 41 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.