

# **SC EJENDOM ODENSE ApS**

Byghøjvej 1, 5250 Odense SV

Årsrapport for perioden  
1. juli 2016 til 30. juni 2017  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017

---

Steen Ole Christiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	10
Balance pr. 30. juni 2017	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SC EJENDOM ODENSE ApS  
Byghøjvej 1  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 32 77 24 55  
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017  
Stiftet: 17. februar 2010  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Steen Ole Christiansen

### Revisor

REVISION & RÅD  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Svendborgvej 83  
5260 Odense S

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for SC EJENDOM ODENSE 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. november 2017

### **Direktion**

Steen Ole Christiansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i SC EJENDOM ODENSE ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SC EJENDOM ODENSE ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt 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.

### Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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 21. november 2017

**REVISION & RÅD**  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 36 92 33 18

Jan Grevelund  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og udlejning samt dermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 137.541, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 538.433.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SC EJENDOM ODENSE ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter ved udlejning til beboelse og erhverv. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.



## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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 renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 %

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5        år        0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>136.956</b>	<b>261.858</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-61.814	-65.981
Finansielle omkostninger	1	<u>-234.329</u>	<u>-232.034</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-159.187</b>	<b>-36.157</b>
Skat af årets resultat	2	<u>21.646</u>	<u>13.806</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-137.541</u></b>	<b><u>-22.351</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-137.541</u>	<u>-22.351</u>
		<b><u>-137.541</u></b>	<b><u>-22.351</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger		3.724.988	3.786.802
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>3.724.988</u></b>	<b><u>3.786.802</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.724.988</u></b>	<b><u>3.786.802</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.258	26.750
Udskudt skatteaktiv		162.676	141.748
Periodeafgrænsningsposter		<u>5.030</u>	<u>5.030</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>176.964</u></b>	<b><u>173.528</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>108.302</u></b>	<b><u>175.704</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>285.266</u></b>	<b><u>349.232</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>4.010.254</u></u></b>	<b><u><u>4.136.034</u></u></b>

## Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-663.433</u>	<u>-525.892</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	4	<b><u>-538.433</u></b>	<b><u>-400.892</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		886.885	944.342
Andre kreditinstitutter		76.783	106.743
Gæld til tilknyttet virksomhed		<u>1.745.565</u>	<u>1.643.110</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.709.233</u></b>	<b><u>2.694.195</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	93.359	95.000
Kreditinstitutter		1.693.595	1.695.231
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>25.000</u>	<u>25.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.839.454</u></b>	<b><u>1.842.731</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.548.687</u></b>	<b><u>4.536.926</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>4.010.254</u></b>	<b><u>4.136.034</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	67.165	63.422
Andre finansielle omkostninger	<u>167.164</u>	<u>168.612</u>
	<b><u>234.329</u></b>	<b><u>232.034</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	-718	-5.851
Årets udskudte skat	<u>-20.928</u>	<u>-7.955</u>
	<b><u>-21.646</u></b>	<b><u>-13.806</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	<u>4.178.288</u>	<u>190.591</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>4.178.288</u>	<u>190.591</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	391.486	190.591
Årets afskrivninger	<u>61.814</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>453.300</u>	<u>190.591</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>	<b><u>3.724.988</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	125.000	-525.892	-400.892
Årets resultat	0	-137.541	-137.541
<b>Egenkapital 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>-663.433</b>	<b>-538.433</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.009.342	950.244	63.359	656.765
Andre kreditinstitutter	136.743	106.783	30.000	0
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.643.110	1.745.565	0	0
	<b>2.789.195</b>	<b>2.802.592</b>	<b>93.359</b>	<b>656.765</b>

### 6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 0 pr. 30. juni 2017. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 3.725.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er deponeret ejerpantebreve i alt nom. t.kr. 1.760 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør t.kr. 3.725.