

SCH EJENDOMME ApS

Haslevangsvej 13
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. oktober 2019 - 30. september 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/10/2020

Lina Margrethe Bunk
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SCH EJENDOMME ApS

Haslevangsvej 13

8210 Aarhus V

CVR-nr: 33362838

Regnskabsår: 01/10/2019 - 30/09/2020

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i ejendomsudlejning.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør t.DKK 214 mod t.DKK 224 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.DKK 272 mod t.DKK 66 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret i anvendt regnskabspraksis på følgende områder:

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes fremadrettet i resultatopgørelsen. Ændringen er implementeret, idet der med ændringen bedre opnås et retvisende billede. Sammenligningstallene er tilrettet. Ændring har påvirket resultat efter skat med t.DKK 341, egenkapitalen med t.DKK 141 og balancesummen med t.DKK 181.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt omkostninger vedrørende ejendommen.

Lejeindtægter vedrørende ejendommen

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendommen samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendommen

Omkostninger vedrørende ejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendommen, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen**Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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 en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet. Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2019 - 30. sep. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttoresultat		214.534	224.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		344.512	0
Andre finansielle omkostninger		-177.113	-183.069
Ordinært resultat før skat		381.933	41.120
Skat af årets resultat		-109.396	25.484
Årets resultat		272.537	66.604
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		272.537	66.604
I alt		272.537	66.604

Balance 30. september 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		5.781.615	5.437.103
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.781.615	5.437.103
Anlægsaktiver i alt		5.781.615	5.437.103
Andre tilgodehavender		109	2.463
Tilgodehavender i alt		109	2.463
Likvide beholdninger		336.978	362.572
Omsætningsaktiver i alt		337.087	365.035
Aktiver i alt		6.118.702	5.802.138

Balance 30. september 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		1.180.349	793.385
Egenkapital i alt		1.260.349	873.385
Hensættelse til udskudt skat		312.000	236.000
Hensatte forpligtelser i alt		312.000	236.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.029.583	3.130.018
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.029.583	3.130.018
Gæld til realkreditinstitutter		103.473	56.069
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.504	5.005
Skyldig selskabsskat		33.312	14.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		927.312	1.057.310
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		401.985	383.185
Deposita		46.184	46.184
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.516.770	1.556.666
Gældsforpligtelser i alt		4.546.353	4.692.753
Passiver i alt		6.118.702	5.802.138

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris primo	4.365.054
Kostpris ultimo	4.365.054
Opskrivninger primo	1.072.049
Årets opskrivning	344.512
Opskrivninger ultimo	1.416.561
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.781.615

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 215 og et individuelt afkastkrav på 3,75 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 263. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.133.056	103.473	3.029.583	2.388.689
	3.133.056	103.473	3.029.583	2.388.689

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 3.133, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør t.DKK 5.782.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	0