

# SC EJENDOMME 2 ApS

Myrholmen 41  
2760 Måløv

Årsrapport  
1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/10/2017**

---

**Søren Clausen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

SC EJENDOMME 2 ApS  
Myrholmen 41  
2760 Måløv

CVR-nr: 35041591  
Regnskabsår: 01/10/2016 - 30/09/2017

**Revisor**

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Egegårdsvej 39C, 1  
2610 Rødovre  
DK Danmark  
CVR-nr: 63778710  
P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for SC Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 30/10/2017

## Direktion

Søren Clausen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Selskabet opfylder fortsat betingelserne for at fravælge revision

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i SC Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 til 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Rødovre, 30/10/2017

Jesper Bentzen , mne29388

Registreret revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med anerkendte regnskabsprincipper, der som udgangspunkt er uændrede i forhold til tidligere år.

## 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 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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms.

### Bruttofortjeneste:

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægterne med fradrag af ejendommens driftsomkostninger.

### Andre driftsomkostninger:

Andre driftsomkostninger indeholder bl.a. omkostninger til administration, reklame m.v.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, op- og nedskrivninger af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Skat:

Selskabsskat beregnet som 22% af årets resultat efter skattelovgivningens bestemmelser omkostningsføres / indtægtsføres i resultatopgørelsen.

## Balance

### Anlægsaktiver:

Ejendomme

Selskabets ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til

kostpris. Herefter værdiansættes ejendomme hvert år til dagsværdien på balancedagen. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Dagsværdien beregnes ud fra den afkastbaserede model.

Andre anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, hvilke er baseret på lineære afskrivninger over aktivernes forventede levetid.

Småanskaffelser på indtil 13.200 kr. pr. enhed eller med indtil 3 års forventet levetid, omkostningsføres fuldt ud i regnskabsåret.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er værdiansat ud fra en individuel vurdering, hvorunder der er foretaget nedskrivning på de tilgodehavender, som skønnes behæftet med særlig risiko.

**Udbytte:**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse for tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

**Skat og udskudt skat:**

Den forventede skyldige skat af årets skattepligtige indkomst er opført som kortfristet gæld, mens den resterende del er opført som udskudt skat under hensættelser. Hensættelse til udskudt skat dækker den skat, der skal betales, såfremt selskabets aktiver sælges til de værdier, de er opført til i årsregnskabet. Udskudt skat afsættes med 22% i det omfang det kan påfalde selskabet. Der afsættes ikke skatteaktiver af skattemæssige underskud, undtagen i det tilfælde at det er dokumenterbart, at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

# Resultatopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>243.271</b>	<b>271.840</b>
Andre driftsomkostninger .....		-21.889	-25.187
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>221.382</b>	<b>246.653</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	243
Øvrige finansielle omkostninger .....		-13.639	-13.367
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>207.743</b>	<b>233.529</b>
Skat af årets resultat .....	1	-46.147	-51.514
<b>Årets resultat</b> .....		<b>161.596</b>	<b>182.015</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		100.000	200.000
Overført resultat .....		61.596	-17.985
<b>I alt</b> .....		<b>161.596</b>	<b>182.015</b>



# Balance 30. september 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		2.500.000	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Likvide beholdninger .....		2.437.997	670.250
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.437.997</b>	<b>670.250</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.937.997</b>	<b>3.170.250</b>

# Balance 30. september 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		253.738	192.142
Forslag til udbytte .....		100.000	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>433.738</b>	<b>472.142</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		45.118	36.921
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>45.118</b>	<b>36.921</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.200.000	1.200.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.200.000</b>	<b>1.200.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		9.000	9.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		3.212.191	1.408.869
Skyldig selskabsskat .....		37.950	43.318
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.259.141</b>	<b>1.461.187</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.459.141</b>	<b>2.661.187</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.937.997</b>	<b>3.170.250</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt 2016 - 30. sep 2017

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	80.000	192.142	200.000	472.142
Betalt udbytte .....	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat .....	0	61.596	100.000	161.596
Egenkapital, ultimo .....	80.000	253.738	100.000	433.738

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	37.950	43.318
Ændring af udskudt skat	8.197	8.196
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>46.147</u>	<u>51.514</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.481.200
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>2.481.200</u></b>
Opskrivninger primo	18.800
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>18.800</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets nedskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>2.500.000</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil år 2023 og er derfor konstant kr. 1.200.000 indtil da.

#### **4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

**Aktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

**Bruttofortjeneste:**

Direktionen har af konkurrencemæssige årsager fundet det hensigtsmæssigt, ikke at oplyse omsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen.

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets realkreditlån andragende 1.200.000, er der lyst pant på kr. 1.200.000 i selskabets ejendomme med en samlet bogført værdi på kr. 2.500.000.