

SC EJENDOMME 2 ApS

Bakkevej 1
2765 Smørum

Årsrapport
1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/11/2019

Søren Clausen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

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

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 6 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 9 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 10 |
|---------------|----|

| | |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
|----------------------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 13 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

SC EJENDOMME 2 ApS

Bakkevej 1

2765 Smørum

Telefonnummer: 44972970

CVR-nr: 35041591

Regnskabsår: 01/10/2018 - 30/09/2019

Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. oktober 2018 - 30. september 2019 for SC EJENDOMME 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Smørum, den 13/11/2019

Direktion

Søren Clausen

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 2018 til 30. september 2019 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, 13/11/2019

Jesper Nørrelund Bentzen , mne29388

Godkendt revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR-nr.: 63778710

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for året på 1.010.188 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 3.698.863 kr. og egenkapitalen udgjorde 1.349.239 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er på balancetidspunktet og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

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 13.800 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 skatteaktiver af skattemæssige underskud. Dog nedsættes dette, såfremt det ikke er sandsynligt at selskabet kan anvende det skattemæssige underskud inden for en kort årrække.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|-------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.338.064 | 42.183 |
| Andre driftsomkostninger | | -10.611 | -20.432 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.327.453 | 21.751 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -32.340 | -14.857 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.295.113 | 6.894 |
| Skat af årets resultat | 1 | -284.925 | -1.581 |
| Årets resultat | | 1.010.188 | 5.313 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 200.000 | 0 |
| Overført resultat | | 810.188 | 5.313 |
| I alt | | 1.010.188 | 5.313 |

Balance 30. september 2019

Aktiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|---------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger | | 3.500.000 | 2.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 3.500.000 | 2.500.000 |
| Anlægsaktiver i alt | | 3.500.000 | 2.500.000 |
| Tilgodehavende skat | | 0 | 6.615 |
| Tilgodehavender i alt | | 0 | 6.615 |
| Likvide beholdninger | | 198.863 | 5.789.561 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 198.863 | 5.796.176 |
| Aktiver i alt | | 3.698.863 | 8.296.176 |

Balance 30. september 2019

Passiver

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Registreret kapital mv. | | 80.000 | 80.000 |
| Overført resultat | | 1.069.239 | 259.051 |
| Forslag til udbytte | | 200.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 1.349.239 | 339.051 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 281.510 | 53.314 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 281.510 | 53.314 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3 | 1.200.000 | 1.200.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.528 | 14.875 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 468.522 | 6.350.137 |
| Skyldig selskabsskat | | 56.729 | 0 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 30.095 | 41.562 |
| Deposita | | 297.240 | 297.237 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 868.114 | 6.703.811 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 2.068.114 | 7.903.811 |
| Passiver i alt | | 3.698.863 | 8.296.176 |
| | Note | | |
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser | 4 | | |

Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2018 - 30. sep. 2019

| | Registreret kapital mv. | Overført resultat | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | I alt |
|---------------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital, primo | 80.000 | 259.051 | 0 | 339.051 |
| Betalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 810.188 | 200.000 | 1.010.188 |
| Egenkapital, ultimo | 80.000 | 1.069.239 | 200.000 | 1.349.239 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2018/19 kr. | 2017/18 kr. |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Aktuel skat | 56.729 | -6.615 |
| Ændring af udskudt skat | 228.196 | 8.196 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | <u>284.925</u> | <u>1.581</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|----------------------------------------|
| Kostpris primo | 2.481.200 |
| Tilgang | 0 |
| Afgang | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>2.481.200</u> |
| Opskrivninger primo | 18.800 |
| Årets opskrivning | 1.000.000 |
| Opskrivninger ultimo | <u>1.018.800</u> |
| Af- og nedskrivning primo | 0 |
| Årets nedskrivning | 0 |
| Tilbageførsel ved afgang | 0 |
| Af- og nedskrivning ultimo | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>3.500.000</u> |

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

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

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsjendom:

Type af investeringsejendom:

Investeringsjendommen er en blandet bygning bestående af mindre kontorer og lager/retail

Beliggenhed: Taastrup

Størrelse, m2: 1.261

Årlig forventet leje, kr. 540.528

Leje udgør pr. m2: 429

Afkastkrav pr. 30/9-19 8,50%

Afkastkrav pr. 30/9-18 8,50%

Stigning i afkastkravet med 0,5% 3.300.000

Fald i afkastkravet med 0,5% 3.800.000

Værdi pr. m2 2.776

Brug af ekstern vurderingsmand: Nej

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.

Vi henviser til Årsrapporten 2018/2019 for Sasia Holding ApS vedr. oplysning om den samlede skatteforpligtelse.

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. 3.500.000.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | 2018/19 |
|------------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 0 |