

# SC EJENDOMME 2 ApS

Myrholmen 41  
2760 Måløv

Årsrapport  
1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/10/2018**

---

**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

Myrholmen 41

2760 Måløv

Telefonnummer: 44972970

CVR-nr: 35041591

Regnskabsår: 01/10/2017 - 30/09/2018

**Revisor**

JOOST &amp; PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Egegårdsvej 39, 1

2610 Rødovre

DK Danmark

CVR-nr: 63778710

P-enhed: 1004127790

# Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/2018 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 29/10/2018

## 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 2017 til 30. september 2018 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, 29/10/2018

Jesper Bentzen , mne29388

Godkendt Revisor

JOOST & PARTNER REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 63778710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og ejendomsinvestering.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet opnåede et resultat efter skat for år 2017/2018 på 5.313 kr. Selskabets balancesum udgjorde pr. 30. september 2018 8.296.176 kr. og egenkapitalen udgjorde 339.051 kr. Selskabets udvikling, betegner ledelsen som værende tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabs 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 13.500 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.



# Resultatopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>42.183</b>	<b>243.271</b>
Andre driftsomkostninger .....		-20.432	-21.889
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>21.751</b>	<b>221.382</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-14.857	-13.639
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>6.894</b>	<b>207.743</b>
Skat af årets resultat .....	1	-1.581	-46.147
<b>Årets resultat</b> .....		<b>5.313</b>	<b>161.596</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	100.000
Overført resultat .....		5.313	61.596
<b>I alt</b> .....		<b>5.313</b>	<b>161.596</b>

# Balance 30. september 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 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>
Tilgodehavende skat .....		6.615	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.615</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		5.789.561	2.437.997
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.796.176</b>	<b>2.437.997</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>8.296.176</b>	<b>4.937.997</b>

# Balance 30. september 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000	80.000
Overført resultat .....		259.051	253.738
Forslag til udbytte .....		0	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>339.051</b>	<b>433.738</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		53.314	45.118
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>53.314</b>	<b>45.118</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 .....		14.875	9.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		6.350.137	3.212.191
Skyldig selskabsskat .....		0	37.950
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		41.562	0
Deposita .....		297.237	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.703.811</b>	<b>3.259.141</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.903.811</b>	<b>4.459.141</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>8.296.176</b>	<b>4.937.997</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. okt. 2017 - 30. sep. 2018

	<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	253.738	100.000	433.738
Betalt udbytte .....	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat .....	0	5.313	0	5.313
Egenkapital, ultimo .....	80.000	259.051	0	339.051

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	-6.615	37.950
Ændring af udskudt skat	8.196	8.197
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>1.581</u>	<u>46.147</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.