

**ÅRSRAPPORT**

**8. FEBRUAR - 31. DECEMBER 2019**

**SCB EJENDOMME APS**

**Smedevangen 8**

**3540 Lyngø**

**Cvr nr. 40 24 33 99**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 3/7 2020

---

Christian Nikolaj Bjerregaard  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskabet</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 8. februar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2019	12
Noter	13-14

**Selskab**

SCB ejendomme ApS  
Smedevangen 8  
3540 Lyngø

cvr nr. 40 24 33 99

Hjemsted:           Allerød

**Direktion**

Christian Nikolaj Bjerregaard

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
cvr nr. 19 26 30 96

**Væsentligste aktiviteter**

SCB ejendomme ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en negativ indtjening. Resultatet må ses på baggrund af, at ejendommen Smedevangen 8 var under renovering og ombygning en stor del af året, og derfor alene har bidraget med indtjening i få måneder.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Den kortfristede del af den langfristede gæld er i foråret 2020 omlagt til en langfristet gældsforpligtelse. Herudover er der ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr.

31. december 2019, idet det globale udbrud af COVID-19 (coronavirus) ikke vurderes at få væsentlig negativ effekt på selskabets drift og ejendommens værdi.

**Den forventede udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat i næste regnskabsår, således at selskabets egenkapital er retableret pr. 31. december 2020.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 8. februar - 31. december 2019 for SCB ejendomme 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. februar - 31. december 2019.

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

Undertegnede anser betingelserne for fravalg af revision af årsrapporten for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lynge, den 11. juni 2020

#### I direktionen

---

Christian Nikolaj Bjerregaard  
Adm. direktør

## Til den daglige ledelse i SCB ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SCB ejendomme ApS for regnskabsåret 8. februar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorer's Etske 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.

Søborg, den 11. juni 2020

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Simon Morthorst  
statsautoriseret revisor  
mne29383

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis er følgende:

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "andre driftsindtægter" samt "eksterne omkostninger".

### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes leveringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede husleje. Huslejen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne vare- og kunderabatter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver modtagne erstatninger mv.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt salgs- og administrationsomkostninger.

### Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter.

### Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Christian Bjerregaard Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.



**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	40 år	10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttfortjeneste.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**PASSIVER****Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**Hensættelser til udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de 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.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	27.205
1 Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	27.205
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-105.388</u>
RESULTAT FØR SKAT	-78.183
3 Skat af årets resultat	<u>17.200</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-60.983</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0
Overført resultat	<u>-60.983</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-60.983</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>
1 Grunde og bygninger	4.905.188
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>4.905.188</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>4.905.188</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	80.169
Andre tilgodehavender	149.839
3 Udskudte skatteaktiver	16.576
3 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	625
Periodeafgrænsningsposter	<u>21.767</u>
TILGODEHAVENDER	<u>268.975</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>33.470</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>302.445</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>5.207.633</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2019</u>
Selskabskapital	50.000
Overført overskud	-60.983
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>-10.983</u></b>
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>0</u></b>
Gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>
4 <b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>0</u></b>
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.903.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.145
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.080.800
Anden gæld	<u>200.000</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>5.218.616</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>5.218.616</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u><u>5.207.633</u></u></b>
5 Eventualforpligtelser	
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 8/2 2019	50.000	0	0	50.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>                    </u>	<u>-60.983</u>	<u>                    0</u>	<u>-60.983</u>
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>50.000</u>	<u>-60.983</u>	<u>                    0</u>	<u>-10.983</u>

1 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I ALT
Kostpris pr. 8/2 2019	0	0
Årets tilgang	4.905.188	4.905.188
Årets afgang	0	0
KOSTPRIS PR. 31/12 2019	<u>4.905.188</u>	<u>4.905.188</u>
Afskrivninger pr. 8/2 2019	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Årets nedskrivninger	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- & NEDSKRIVNINGER PR. 31/12 2019	<u>0</u>	<u>0</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2019	<u><u>4.905.188</u></u>	<u><u>4.905.188</u></u>

2 Øvrige finansielle omkostninger

	2019
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	40.800
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>64.588</u>
I ALT	<u><u>105.388</u></u>

3 Selskabsskat og udskudt skat	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse
Skyldig pr. 8/2 2019			
Refusion sambeskatning	0		
Skat af årets resultat	-625	-16.576	-17.200
SKYLDIG PR. 31/12 2019	-625	-16.576	
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			-17.200

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2019
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>	
Gæld til kreditinstitutter	2.903.671
I ALT	2.903.671
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>	
Gæld til kreditinstitutter	2.903.671
I ALT	2.903.671
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>	
Gæld til kreditinstitutter	0
I ALT	0

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskatt af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Christian Bjerregaard Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. kr. 3.000.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.905.188 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Afgiftspantebreve, nom. kr. 3.669.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 4.905.188 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Nikolaj Bjerregaard

Adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-804168189747

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-07-06 05:29:58Z

NEM ID 

## Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-07-06 05:50:11Z

NEM ID 

## Christian Nikolaj Bjerregaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-804168189747

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-07-06 05:58:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SWSU8-Z0D20-KVPXH-10EIP-174BB-J366Y

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>