



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS

Roskildevej 321 B, 2630 Taastrup

CVR-nr. 41 29 69 84

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2024.

Jacob Svinggaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 11. juli 2024

Direktion

Jacob Svinggaard
direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 11. juli 2024

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Selskabsoplysninger

Selskabet	SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS Roskildevej 321 B 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 41 29 69 84 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Svinggaard, direktør
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Modervirksomhed	SC Holding 2012 ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme med heraf tilknyttede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 990.717 kr. mod 450.444 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -842.214 kr. mod -2.976.654 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har investeret i nogle investeringsejendomme, som indgår i en retssag. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at vurdere det endelige udfald af retssagen, men det er ledelsens vurdering, at udfaldet vil få en betydelig positiv indflydelse på selskabets økonomiske situation. Dette også henset til, at selskabet fik klart medhold i Byretten, udfaldet blev dog anket til Landsretten af modparten.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	990.717	450.444
2 Personaleomkostninger	-657.334	-1.784.989
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-750.243	0
Andre driftsomkostninger	0	-29.655
Driftsresultat	-416.860	-1.364.200
Andre finansielle indtægter	4.200	3.519
3 Øvrige finansielle omkostninger	-429.554	-513.574
Resultat før skat	-842.214	-1.874.255
Skat af årets resultat	0	-1.102.399
Årets resultat	-842.214	-2.976.654
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-842.214	-2.976.654
Disponeret i alt	-842.214	-2.976.654



Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	29.157.095	29.657.096
4	Indretning af lejede lokaler	6.758.002	7.358.478
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>35.915.097</u>	<u>37.015.574</u>
6	Andre tilgodehavender	15.900.295	11.699.530
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.900.295</u>	<u>11.699.530</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>51.815.392</u>	<u>48.715.104</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	290.729	48.218
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	29.391	0
	Andre tilgodehavender	3.761.276	2.358.570
7	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	67.936	0
	Tilgodehavender i alt	<u>4.149.332</u>	<u>2.406.788</u>
	Likvide beholdninger	21.965	307.323
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.171.297</u>	<u>2.714.111</u>
	Aktiver i alt	<u>55.986.689</u>	<u>51.429.215</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-7.950.698	-7.108.484
Egenkapital i alt	-7.910.698	-7.068.484
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	5.911.206	8.808.709
Deposita	750.882	740.189
Gæld til tilknyttede virksomheder	53.148.478	43.480.892
Langfristede gældsforpligtelser i alt	59.810.566	53.029.790
Gæld til pengeinstitutter	0	2.134
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.648.741	3.046.308
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.078.501
Anden gæld	1.438.080	340.966
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.086.821	5.467.909
Gældsforpligtelser i alt	63.897.387	58.497.699
Passiver i alt	55.986.689	51.429.215

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter



Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	-4.131.830	-4.091.830
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.976.654	-2.976.654
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-7.108.484	-7.068.484
Årets overførte overskud eller underskud	0	-842.214	-842.214
	40.000	-7.950.698	-7.910.698



Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023	29.157.095
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

	2023 kr.	2022 kr.
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	648.705	1.763.193
Andre omkostninger til social sikring	8.629	21.796
	657.334	1.784.989
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	429.554	513.574
	429.554	513.574

4. Indretning af lejede lokaler

Kostpris 1. januar 2023	7.358.479	2.948.996
Tilgang i årets løb	149.766	4.409.482
Kostpris 31. december 2023	7.508.245	7.358.478
Årets afskrivninger	-750.243	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	-750.243	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	6.758.002	7.358.478



Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	29.657.095	31.453.734
Tilgang i årets løb	0	453.362
Afgang i årets løb	<u>-500.000</u>	<u>-2.250.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>29.157.095</u>	<u>29.657.096</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>29.157.095</u>	<u>29.657.096</u>

Der er på nuværende tidspunkt igangværende retssager omkring erhvervelsen af investeringsejendom fra konkursboet af den tidligere ejer. Konsekvenserne ved at selskabet ikke vinder retssagerne, vil ejendommene skulle tilbageleveres til konkursboet. Derfor har retssagerne en væsentlig indflydelse på værdiansættelsen af investeringsejendommene, hvorfor de alene holdes til deres kostpris, indtil der er en større klarhed over retssagerne. Det skal bemærkes, at den ene sag er afsluttet i Byretten til selskabets fordel, men er anket af konkursboet.

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris 1. januar 2023	11.699.530	8.603.530
Tilgang i årets løb	<u>4.200.765</u>	<u>3.096.000</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>15.900.295</u>	<u>11.699.530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>15.900.295</u>	<u>11.699.530</u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>15.900.295</u>	<u>11.699.530</u>
	<u>15.900.295</u>	<u>11.699.530</u>



Noter

7. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2023 kr.
Direktion	13	0	67.936

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter, samt andre forpligtelser 9.311 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 29.157 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 12.178 t.kr. til sikkerhed for gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

9. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet er part i en verserende retssag mod en tidligere samarbejdspartner, som ikke vil betale det udestående honorar. Såfremt den verserende sag afsluttes positivt, vil dette betyde en større indtægt til selskabet.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SC Holding 2012 ApS, CVR-nr. 34609519, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SC Bolig & Erhvervsudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.



Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af de normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at generere efter budgetperioden. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages li nære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jacob Svinggaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: ed4c98f4-09fd-487b-ad18-7ad48b19b12b

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2024 kl.: 07:43:03

Underskrevet med MitID



John Mikkelsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Mikkelsen

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: 2ec69a04-c717-4c43-85a9-7461b51426aa

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2024 kl.: 08:38:45

Underskrevet med MitID



Jacob Svinggaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: ed4c98f4-09fd-487b-ad18-7ad48b19b12b

Tidspunkt for underskrift: 13-07-2024 kl.: 08:58:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: a0b6deJsXRC251948184

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.