

# **SCANCOLL EJENDOMME ApS**

**Stensgårdvej 12  
5500 Middelfart**

**CVR-nr. 30 24 34 20**

**Årsrapport for perioden  
1. maj 2024 til 30. april 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. oktober 2025

---

Anne Brita Bjørndahl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Side

#### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2

#### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

#### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	9
Balance 30. april	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for SCANCOLL EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 22. oktober 2025

### **Direktion**

Jean Bjørndahl  
adm. direktør

Anne Brita Bjørndahl  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i SCANCOLL EJENDOMME ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for SCANCOLL EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 22. oktober 2025

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 72 49

Palle Mørch  
Statsautoriseret revisor  
mne29381

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

SCANCOLL EJENDOMME ApS  
Stensgårdvej 12  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 30 24 34 20

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Hjemsted: Middelfart

### Direktion

Jean Bjørndahl, adm. direktør  
Anne Brita Bjørndahl, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frederiksholms Kanal 2  
1220 København K

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er er udlejning, køb og salg af fast ejendom samt investering.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 88.230, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 10.641.049.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SCANCOLL EJENDOMME ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### **Brugstid Restværdi**

Grunde og bygninger 40 år 75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre værdipapirer der af ledelsen forventes beholdt i mere end et år, måles til dagsværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>121.137</b>	<b>141.535</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-42.348</u>	<u>-42.348</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>78.789</b>	<b>99.187</b>
Finansielle indtægter	2,3	34.417	52.697
Finansielle omkostninger		<u>-71</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>113.135</b>	<b>151.884</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-24.905</u>	<u>-33.883</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>88.230</u></b>	<b><u>118.001</u></b>

## Resultatdisponering

Overført resultat		<u>88.230</u>	<u>118.001</u>
		<b><u>88.230</u></b>	<b><u>118.001</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>9.604.743</u>	<u>9.647.091</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>9.604.743</u></b>	<b><u>9.647.091</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	2	<u>762.944</u>	<u>733.237</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>762.944</u></b>	<b><u>733.237</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.367.687</u></b>	<b><u>10.380.328</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.082	17.265
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		443.891	320.263
Andre tilgodehavender		29.111	15.434
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		661	661
Periodeafgrænsningsposter		<u>6.526</u>	<u>7.346</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>498.271</u></b>	<b><u>360.969</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>323.522</u></b>	<b><u>347.341</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>821.793</u></b>	<b><u>708.310</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>11.189.480</u></b>	<b><u>11.088.638</u></b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>10.516.049</u>	<u>10.427.819</u>
<b>Egenkapital</b>		<u><b>10.641.049</b></u>	<u><b>10.552.819</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>524.844</u>	<u>499.939</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>524.844</b></u>	<u><b>499.939</b></u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		118	118
Anden gæld		<u>23.469</u>	<u>35.762</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>23.587</b></u>	<u><b>35.880</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>23.587</b></u>	<u><b>35.880</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>11.189.480</b></u>	<u><b>11.088.638</b></u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	10.427.819	10.552.819
Årets resultat	<u>0</u>	<u>88.230</u>	<u>88.230</u>
<b>Egenkapital 30. april 2025</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>10.516.049</u></u></b>	<b><u><u>10.641.049</u></u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	10.309.818	10.434.818
Årets resultat	<u>0</u>	<u>118.001</u>	<u>118.001</u>
<b>Egenkapital 30. april 2024</b>	<b><u><u>125.000</u></u></b>	<b><u><u>10.427.819</u></u></b>	<b><u><u>10.552.819</u></u></b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Andre værdipapirer</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>28.802</u>	<u>49.226</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>762.944</u>	<u>733.237</u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	905	679
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.935	2.723
Andre finansielle indtægter	775	69
Kursreguleringer	<u>28.802</u>	<u>49.226</u>
	<u><b>34.417</b></u>	<u><b>52.697</b></u>
	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	24.905	34.544
Sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-661</u>
	<u><b>24.905</b></u>	<u><b>33.883</b></u>



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>10.297.350</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>10.297.350</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	650.259
Årets afskrivninger	<u>42.348</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	<u>692.607</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025</b>	<b><u><u>9.604.743</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Scancoll Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2007 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til 2007 eller senere.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

**Noter**