

# EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS

Gl. Skivevej 76, 8800 Viborg  
CVR-nr. 16 09 52 30

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 10. juni 2025

---

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	EJENDOMSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS Gl. Skivevej 76 8800 Viborg
	CVR-nr.: 16 09 52 30 Stiftet: 1. maj 1992 Kommune: Viborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Johnny Vestergaard, formand Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen Mogens Nørlem Benny Tolstrup Martin Allan Laursen
<b>Direktion</b>	Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Tingvej 11, 1. sal 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. juni 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Johnny Vestergaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

\_\_\_\_\_  
Mogens Nørlem

\_\_\_\_\_  
Benny Tolstrup

\_\_\_\_\_  
Martin Allan Laursen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 10. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dennis Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36182

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger og skøn. Det er ledelsens vurdering, at den anførte værdi er et korrekt udtryk for investeringsejendommens værdi.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.791.238</b>	<b>2.211.404</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.317.781	-403.688
<b>Driftsresultat</b>		<b>473.457</b>	<b>1.807.716</b>
Andre finansielle indtægter	1	460.569	382.021
Andre finansielle omkostninger	2	-685.756	-341.068
<b>Resultat før skat</b>		<b>248.270</b>	<b>1.848.669</b>
Skat af årets resultat	3	-56.242	-406.696
<b>Årets resultat</b>		<b>192.028</b>	<b>1.441.973</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		192.028	1.441.973
<b>I alt</b>		<b>192.028</b>	<b>1.441.973</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		31.790.000	33.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>31.790.000</b>	<b>33.100.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.790.000</b>	<b>33.100.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		8.186.275	7.575.711
Andre tilgodehavender		38.183	4.265
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.224.458</b>	<b>7.579.976</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.224.458</b>	<b>7.579.976</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>40.014.458</b>	<b>40.679.976</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		15.866.835	15.674.807
<b>Egenkapital</b>		<b>16.066.835</b>	<b>15.874.807</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		3.145.000	3.443.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.145.000</b>	<b>3.443.000</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		15.085.818	15.825.881
Anden gæld		209.005	244.205
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.294.823</b>	<b>16.070.086</b>
Gæld til realkreditinstitutter		863.269	996.419
Gæld til pengeinstitutter		444.205	209.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.279	36.941
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.477.341	3.286.814
Selskabsskat		354.242	478.696
Anden gæld		297.464	283.746
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.507.800</b>	<b>5.292.083</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.802.623</b>	<b>21.362.169</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>40.014.458</b>	<b>40.679.976</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	15.674.807	15.874.807
Forslag til resultatdisponering		192.028	192.028
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>15.866.835</b>	<b>16.066.835</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	460.569	382.021
	<b>460.569</b>	<b>382.021</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	190.527	133.995
Finansielle omkostninger i øvrigt	495.229	207.073
	<b>685.756</b>	<b>341.068</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	354.242	478.696
Regulering af udskudt skat	-298.000	-72.000
	<b>56.242</b>	<b>406.696</b>

## 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	17.430.632
Tilgang	7.781
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>17.438.413</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	15.669.368
Årets værdireguleringer	-1.317.781
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>14.351.587</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>31.790.000</b>

kr.	Blandede ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	31.790.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-1.317.781

# Noter

## 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Investeringsejendommen består af en udlejningsejendom i Viborg, som blev anskaffet i 1992. Det samlede areal fordeler sig på både bolig- og erhvervslejemål, hvoraf boliglejemålene udgør ca. 28% af den samlede lejeindtægt.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ejendommens driftsafkast som danner grundlag for dagsværdivurderingen udgør ca. 2.179 tkr. Ved begregningen er anvendt et afkastkrav på 6,75% for erhvervslejemålene og 4,75% for boliglejemålene, som er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

En stigning i dette på 0,5%-point vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på 2.777 tkr.

## 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	15.949.087	863.269	11.394.463	16.822.300
Anden gæld	209.005	0	209.005	244.205
	<b>16.158.092</b>	<b>863.269</b>	<b>11.603.468</b>	<b>17.066.505</b>

## 6 | Eventualposter mv.

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SCANTON HOLDING A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.054 tkr., er der givet pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 31.790 tkr.

## Noter

### 8 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Der er pr. statusdagen tomme erhvervslejemål, hvor tidspunktet for genudlejningen og lejeprisen er usikker. Lejeprisen er medtaget på baggrund af tidligere realiserede lejepriser med nedsalg for forventet lavere fremtidig leje på baggrund af ledelsens bedste skøn.

Der er i årets dagsværdiberegning indregnet et nedslag i dagsværdien på 4.000 tkr. til ombygning af et af lejemålene til ny lejer. Beløbet er fastsat som et skøn for den forventede udgift hertil. Den fremtidige aktivitet i lejemålet vil være afgørende for såvel ombygningsudgiften som den fremtidige leje.

	2024	2023
--	------	------

### 9 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

## Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.