

## **SCSE Real Estate ApS**

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr. 12229070

### **Årsrapport 2024**

1. januar 2024 - 31. december 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 3. juli 2025

---

Emilia Cornelia Marc Lassen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	13
Resultatdisponering	13
Aktiver	14
Passiver	15
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

# Selskabsoplysninger

## Selskab

SCSE Real Estate ApS  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 12229070

## Direktion

Emilia Cornelia Marc Lassen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Ulrik Fog Christensen, Statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at projektere og opføre beboelses- og industribygninger; opførelse, køb, salg og udlejning af varige forbrugsgoder, herunder fritidsanlæg, samt investeringer i ind- og udland

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 6.368.624 mod DKK 10.409.177 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 91.727.834.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for SCSE Real Estate 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 3. juli 2025

## I direktionen

---

Emilia Cornelia Marc Lassen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til anpartshaveren i SCSE Real Estate ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for SCSE Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2024 - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning, fortsat

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 3. juli 2025

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Ulrik Fog Christensen  
Statsautoriseret revisor  
mne29419

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

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

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Udeladelse af koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens §110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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 amortisering 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 eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

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

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgskomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v.

## Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering, investeringsejendomme indeholder regulering af investeringsejendomme til dagsværdi. Beregningen af dagsværdi er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

## Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

## Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter den forholdsmæssige andel af driftsresultatet i kapitalinteresserne reguleret for interne avancer og tab.

## Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetilæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter regnskabsårets nedskrivning af kapitalandele i andre værdipapirer og kapitalandele.

## Skat af årets resultat

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 og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investerings ejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalandele.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data/registreringer. Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

### Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalinteressen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

For kapitalinteresser i udenlandske virksomheder er resultat og egenkapital omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i kapitalinteresserne, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til modervirksomheden, indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Kapitalinteresser med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af kapitalinteresser indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor associeringsforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncerngoodwill og indgår i værdien af kapitalinteresserne.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Koncerngoodwill afskrives lineært over 5 år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet, som i et rimeligt omfang er baseret på historiske data og registreringer.

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen sammen med de øvrige værdireguleringer under posten indtægter af kapitalinteresser.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalinteresser henlægges via resultatdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i virksomhederne.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Unoterede aktier og anpartar er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Eventuelle nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

### 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.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

### Passiver

#### Egenkapital

Reserve for nettoopskrivninger efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger i tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede og associerede virksomheder samt kapitalinteresser. Reserven kan anvendes til dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de tilknyttede og associerede virksomheder og kapitalinteresserne.

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med SCSE Capital 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.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### 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 år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.971.294</b>	<b>2.543.800</b>
Personaleomkostninger	2	-223.055	-193.370
<b>Indtjeningsbidrag</b>		<b>3.748.239</b>	<b>2.350.430</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.525.000	525.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-21.080	-7.449
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>9.252.159</b>	<b>2.867.981</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9	2.175.831	3.276.730
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	11	657.063	1.008.121
Finansielle indtægter	1, 4	366.283	9.645.808
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.540.000	0
Finansielle omkostninger	5	-3.106.888	-4.662.088
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.804.448</b>	<b>12.136.552</b>
Skat af årets resultat	6	-1.435.824	-1.727.375
<b>Årets resultat</b>		<b>6.368.624</b>	<b>10.409.177</b>
Særlige poster	1		

## Resultatdisponering

	2024 DKK	2023 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.832.894	4.284.851
Overført til overført resultat	3.535.730	6.124.326
<b>Årets resultat</b>	<b>6.368.624</b>	<b>10.409.177</b>

# Aktiver

	Note	31-12-2024	31-12-2023
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	8	134.050.000	128.525.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		268.440	27.814
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7, 14	<b>134.318.440</b>	<b>128.552.814</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	10	29.788.704	27.612.873
Kapitalinteresser	11	4.432.622	3.775.559
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	700.000	2.240.000
Andre tilgodehavender		22.231	22.231
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	9	<b>34.943.557</b>	<b>33.650.663</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>169.261.997</b>	<b>162.203.477</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		264.201	15.557
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		35.038.597	23.771.163
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		673.333	673.333
Andre tilgodehavender		69.435	55.467
Periodeafgrænsningsposter		54.629	52.839
<b>Tilgodehavender</b>		<b>36.100.195</b>	<b>24.568.359</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	12	342.400	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>342.400</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>73.789</b>	<b>8.310.865</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>36.516.384</b>	<b>32.879.224</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>205.778.381</b>	<b>195.082.701</b>

# Passiver

	Note	31-12-2024 DKK	31-12-2023 DKK
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		20.049.136	17.216.242
Overført resultat		70.678.698	67.142.968
<b>Egenkapital</b>		<b>91.727.834</b>	<b>85.359.210</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	14.876.540	13.440.716
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>14.876.540</b>	<b>13.440.716</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.378.575	45.261.654
Gæld til tilknyttede virksomheder		43.693.450	43.258.872
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>93.072.025</b>	<b>88.520.526</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.742.203	1.656.415
Gæld til kreditinstitutter		139.950	123.531
Leverandører af varer og tjenesteydelser		510.254	491.332
Gæld til tilknyttede virksomheder		733.876	631.439
Skyldigt sambeskatningsbidrag	6	0	1.221.133
Anden gæld		2.975.699	3.638.399
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.101.982</b>	<b>7.762.249</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>99.174.007</b>	<b>96.282.775</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>205.778.381</b>	<b>195.082.701</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Eventualforpligtelser	15		

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Nettoop- skrivning efter den indre vær- dis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2023	1.000.000	12.931.391	61.018.642	74.950.033
Overført via resultatdisponeringen		4.284.851	6.124.326	10.409.177
<b>Egenkapital pr. 1. januar 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>17.216.242</b>	<b>67.142.968</b>	<b>85.359.210</b>
Overført via resultatdisponeringen		2.832.894	3.535.730	6.368.624
<b>Egenkapital pr. 31. december 2024</b>	<b>1.000.000</b>	<b>20.049.136</b>	<b>70.678.698</b>	<b>91.727.834</b>

# Noter

## 1. Særlige poster

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Ekstraordinær kursgevinst vedrørende omlægning af realkreditlån	0	9.408.652
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.408.652</u></b>

Særlige poster er indregnet i resultatopgørelsen i posten finansielle indtægter.

## 2. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Gager og lønninger	179.712	179.764
Andre omkostninger til social sikring	5.868	5.815
Andre personaleomkostninger	37.475	7.791
<b>I alt</b>	<b><u>223.055</u></b>	<b><u>193.370</u></b>
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	21.080	7.449
<b>I alt</b>	<b><u>21.080</u></b>	<b><u>7.449</u></b>

## 4. Finansielle indtægter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	306.821	160.556
Andre finansielle indtægter	59.462	9.485.252
<b>I alt</b>	<b><u>366.283</u></b>	<b><u>9.645.808</u></b>

## Noter, fortsat

### 5. Finansielle omkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	434.577	31.695
Øvrige finansielle omkostninger	2.672.311	4.630.393
<b>I alt</b>	<b><u>3.106.888</u></b>	<b><u>4.662.088</u></b>

### 6. Skat af årets resultat

	<u>Sambeskat-</u> <u>ningsbidrag</u>	<u>Udskudt</u> <u>skat</u>	<u>Skat af</u> <u>årets resul-</u> <u>tat</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2024	1.221.133	13.440.716		
Betalt vedrørende tidligere år	-1.221.133			
Skat af årets resultat	0	1.435.824	1.435.824	1.727.375
<b>Skyldig pr. 31. december 2024</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.876.540</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>1.435.824</u></b>	<b><u>1.727.375</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		14.876.540		
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>14.876.540</u></b>		

## Noter, fortsat

### 7. Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme	Indretning af lejede lokaler	Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar	I alt	2023
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	85.515.118	500.000	1.506.215	87.521.333	87.504.085
Tilgang i året	0	0	261.706	261.706	17.248
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>85.515.118</b>	<b>500.000</b>	<b>1.767.921</b>	<b>87.783.039</b>	<b>87.521.333</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	43.009.882	0	0	43.009.882	42.484.882
Årets opskrivninger	5.525.000	0	0	5.525.000	525.000
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>48.534.882</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48.534.882</b>	<b>43.009.882</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. januar 2024	0	-500.000	-1.478.401	-1.978.401	-1.970.952
Årets afskrivninger	0	0	-21.080	-21.080	-7.449
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>-500.000</b>	<b>-1.499.481</b>	<b>-1.999.481</b>	<b>-1.978.401</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>134.050.000</b>	<b>0</b>	<b>268.440</b>	<b>134.318.440</b>	<b>128.552.814</b>

## Noter, fortsat

### 8. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdi-hierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Lejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunkt, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

#### Erhvervsejendomme:

		<u>Forstæder nord</u>	<u>Forstæder syd/vest</u>
Ejendomme		1	2
Normaliseret driftsresultat		3.122.398	4.415.026
Afkastkrav	I procent	6,55%	6,35-6,55%
Tomgang	I procent	0%	0%
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	850.000	1.050.000
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	45.850.000	69.575.000

#### Blandet ejendomme:

		<u>Forstæder nord</u>
Ejendomme		1
Normaliseret driftsresultat	DKK	938.811
Afkastkrav, erhverv	I procent	5,875%
Afkastkrav, bolig	I procent	4,5%
Tomgang	I procent	0%
Tomgang, til fuld udlejning	DKK	-807.875
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	3.625.000
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	18.625.000

## Noter, fortsat

### 9. Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalan-	Kapitalin-	Andre vær-	Andre til-	I alt	2023
	dele i til-					
	virksomhe-	DKK	og kapita-	vender	DKK	DKK
	der		landele			
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. januar 2024	13.903.023	269.167	2.240.000	22.231	16.434.421	14.194.421
Tilgang i året	0	0	0	0	0	2.240.000
<b>Kostpris pr. 31. december 2024</b>	<b>13.903.023</b>	<b>269.167</b>	<b>2.240.000</b>	<b>22.231</b>	<b>16.434.421</b>	<b>16.434.421</b>
Opskrivninger pr. 1. januar 2024	13.709.850	3.506.392	0		17.216.242	12.931.391
Årets opskrivninger	2.175.831	657.063	0		2.832.894	4.284.851
<b>Opskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>15.885.681</b>	<b>4.163.455</b>	<b>0</b>		<b>20.049.136</b>	<b>17.216.242</b>
Årets nedskrivninger	0	0	-1.540.000	0	-1.540.000	0
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. december 2024</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.540.000</b>	<b>0</b>	<b>-1.540.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<b>29.788.704</b>	<b>4.432.622</b>	<b>700.000</b>	<b>22.231</b>	<b>34.943.557</b>	<b>33.650.663</b>

### 10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Ejerandel	Virksom-	Ifølge seneste årsrapport		SCSE Real Estate ApS'	
			hedskapital	Årets resul-	Årets resul-	Andel af
			tat	tat	tatandel	egenkapital
			DKK	Egenkapital	DKK	DKK
				DKK		
Office Community ApS	100%	125.000	-579.686	325.966	-579.686	325.966
Signal Ejendomme ApS	100%	125.000	1.785.892	22.046.949	1.785.892	22.046.949
SCSE Park Alle 156 ApS	100%	1.200.000	969.625	7.415.789	969.625	7.415.789
<b>I alt</b>					<b>2.175.831</b>	<b>29.788.704</b>

#### Der indregnes således:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

**I alt**

29.788.704

**29.788.704**

# Noter, fortsat

## 11. Kapitalinteresser

	Ejerandel	Virksom- hedskapital	Ifølge seneste årsrapport		SCSE Real Estate ApS'	
			Årets resul- tat	Egenkapital	Årets resul- tatandel	Andel af egenkapital
			DKK	DKK	DKK	DKK
Ejendomsselskabet 2900 ApS	33,33%	405.000	1.971.386	13.299.195	657.063	4.432.622
<b>I alt</b>					<b>657.063</b>	<b>4.432.622</b>
<b>Der indregnes således:</b>						
Kapitalinteresser						4.432.622
<b>I alt</b>						<b>4.432.622</b>

## 12. Opgørelse af dagsværdi - Andre værdipapirer og kapitalandele, børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser (metode 1 i dagsværdi-hierarkiet).

### Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	DKK	-360.326
Dagsværdi pr. 31-12-2024	DKK	342.400

## 13. Langfristede forpligtelser

	31-12-2024	31-12-2023
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	51.120.778	46.918.069
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.693.450	43.258.872
<b>I alt</b>	<b>94.814.228</b>	<b>90.176.941</b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.742.203	1.656.415
<b>I alt</b>	<b>1.742.203</b>	<b>1.656.415</b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	40.529.092	38.134.133
Gæld til tilknyttede virksomheder	43.693.450	43.258.872
<b>I alt</b>	<b>84.222.542</b>	<b>81.393.005</b>

## Noter, fortsat

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for selskabets og tilknyttede virksomheders engagement med kreditinstitut	1.000.000	18.625.000
Realkreditpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for selskabets engagement med realkreditinstitut	53.293.000	134.050.000

### 15. Eventualforpligtelser

SCSE Real Estate ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

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

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

## Emilia Cornelia Marc Lassen

### Direktør

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-07-04 12:37:29 UTC



## Ulrik Fog Christensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR:  
**19263096**

Statsautoriseret revisor

Serienummer: a700829a-8e8c-4b7e-882d-3b87d8b274eb

IP: 93.165.xxx.xxx

2025-07-04 13:16:42 UTC



## Emilia Cornelia Marc Lassen

### Dirigent

Serienummer: 9dbd7106-8d32-4cbc-a6ee-e198fdd34eff

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-07-04 13:21:09 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.