

**Scabiosa Ejendomme ApS  
Lilleskovvej 15,  
4220 Korsør**

**CVR-nummer: 42 49 34 06**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2024**

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2025

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024**

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Egenkapitalopgørelse 13

Noter 14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2024 for Scabiosa Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 16. april 2025

### **Direktion**

Henrik Lund Eriksen

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Scabiosa Ejendomme ApS  
Lilleskovvej 15,  
4220 Korsør

Telefon: 24 63 83 38  
E-mail: he@he-revision.dk

CVR-nr.: 42 49 34 06  
Stiftet: 25. juni 2021  
Kommune: Slagelse  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Lund Eriksen

**Pengeinstitut**

Sparekassen Danmark  
Rådhuspladsen 45, 4.  
1550 København V

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med sidste år bestået i at eje og udleje af en erhvervsejerlejlighed i Korsør.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Scabiosa Ejendomme ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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.

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

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investerings ejendommens driftsomkostninger**

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **Skat**

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	60 år	0 %

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

	2024 kr.	2023 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>56.766</b>	<b>37</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-15.369	-14
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>41.397</b>	<b>23</b>
Andre finansielle indtægter	30	0
Andre finansielle omkostninger	-42.937	-30
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-1.510</b>	<b>-7</b>
Skat af årets resultat	-5.082	-2
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-6.592</b>	<b>-9</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-6.592	-9
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-6.592</b>	<b>-9</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
AKTIVER

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Grunde og bygninger	1.008.236	896
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.008.236</b>	<b>896</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.008.236</b>	<b>896</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	799	0
Andre tilgodehavender	21.443	3
<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.242</b>	<b>3</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>21.957</b>	<b>3</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>44.199</b>	<b>6</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.052.435</b>	<b>902</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024  
PASSIVER

	2024 kr.	2023 tkr.
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	501.244	347
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>541.244</b>	<b>387</b>
Prioritetsgæld	355.612	434
Deposita	2.400	2
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>358.012</b>	<b>436</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	33.985	31
Modtagne forudbetalinger fra kunder	2.992	1
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.418	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	14.953	40
Selskabsskat	5.082	2
Anden gæld	0	5
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	17.749	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>153.179</b>	<b>79</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>511.191</b>	<b>515</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>1.052.435</b>	<b>902</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 kr.	2023 tkr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Overført resultat, primo	347.836	306
Årets resultat	-6.592	-9
Koncertilskud fra modervirksomhed	160.000	50
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>501.244</b>	<b>347</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>541.244</b>	<b>387</b>

## NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	919.000
Tilgang i årets løb	125.862
	<hr/>
Kostpris 31. december 2024	1.044.862
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-21.259
Årets af-/nedskrivninger	-15.367
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2024	-36.626
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u><u>1.008.236</u></u></b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	465.109	389.597	33.985	264.224
Deposita	2.400	2.400	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b><u><u>467.509</u></u></b>	<b><u><u>391.997</u></u></b>	<b><u><u>33.985</u></u></b>	<b><u><u>264.224</u></u></b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2024 kr. 61.848. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

2024	2023
kr.	tkr.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut er der tinglyst pant for 460.000. Til sikkerhed for anden gæld, kr. 8.562 er der tinglyst pant for kr. 150.000. Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen er der tinglyst pant for kr. 30.000. Alt med pant i selskabets ejendom som er indregnet med kr. 1.008.236.

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

## Henrik Lund Eriksen

Navn returneret af MitId: Henrik Lund Eriksen

Direktør og Dirigent

ID: e38578f7-c1e6-4293-bb1c-45c9500b9e68

IP-adresse: 148.251.247.182:14929

Dato for underskrift: 14-06-2025 17:17:04 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 05a683NYnNk252624588