

**EJENDOMSSELSKABET
SCANDINAVIA A/S**

**Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst**


CVR-nr. 12 63 06 46

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. oktober 2025

Christian Kruse-Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	11
Balance 30. april 2025	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15
	1

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for EJENDOMSSELSKABET SCANDINAVIA A/S.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 21. oktober 2025

Direktion

Christian Kruse-Madsen
direktør

Bestyrelse

Pernille Kruse Madsen

Annemarie Kruse-Madsen

Christian Kruse-Madsen

Charlotte Madsen Pringle

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET SCANDINAVIA A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SCANDINAVIA A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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

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

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

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

Frederiksværk, den 21. oktober 2025

Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
CVR-nr. 17 52 43 05

Claus Hansen
Registreret revisor
mne28695

nærrevision

Selskabsoplysninger

Selskabet EJENDOMSSELSKABET SCANDINAVIA A/S
Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 12 63 06 46

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Hjemsted: Hørsholm

Bestyrelse Pernille Kruse Madsen
Annemarie Kruse-Madsen
Christian Kruse-Madsen
Charlotte Madsen Pringle

Direktion Christian Kruse-Madsen, direktør

Revisor Nærrevision A/S
Godkendt Revisionsvirksomhed - FSR danske revisorer
Nørregade 1, 1.th
3300 Frederiksværk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i selskaber med ejendomsrelaterede aktiviteter, herunder udlån samt formuepleje.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 2.967.956, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 179.076.838.

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 EJENDOMSSELSKABET SCANDINAVIA A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Bruttotab

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

Bruttoresultat er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte kapitalinteressers resultat efter skat.

Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes kursreguleringer og renter vedrørende kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er 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 og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, herunder skat i udland 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.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre kapitalandele, der omfatter anparter i interessentskaber og øvrige unoterede anparter måles til indre værdi.

Andre værdipapirer, der omfatter gældsbreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttotab		-273.558	-106.951
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		-422.459	6.389.547
Finansielle indtægter		5.382.755	7.658.731
Finansielle omkostninger	2	<u>-705.601</u>	<u>-753.176</u>
Resultat før skat		3.981.137	13.188.151
Skat af årets resultat	3	<u>-1.013.181</u>	<u>-1.620.548</u>
Årets resultat		<u>2.967.956</u>	<u>11.567.603</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-3.176.392	4.932.153
Overført resultat		<u>6.144.348</u>	<u>6.635.450</u>
		<u>2.967.956</u>	<u>11.567.603</u>

Balance 30. april 2025

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	22.195.242
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	66.072.317	68.305.717
Tilgodehavender i associerede virksomheder	6	25.341.486	21.491.531
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	<u>15.542.700</u>	<u>10.857.038</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>106.956.503</u>	<u>122.849.528</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>106.956.503</u>	<u>122.849.528</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		19.060.569	19.055.183
Andre tilgodehavender		<u>8.129.133</u>	<u>6.920.453</u>
Tilgodehavender		<u>27.189.702</u>	<u>25.975.636</u>
Værdipapirer	7	<u>55.798.004</u>	<u>62.776.169</u>
Værdipapirer		<u>55.798.004</u>	<u>62.776.169</u>
Likvide beholdninger		<u>3.009.325</u>	<u>7.442.862</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>85.997.031</u>	<u>96.194.667</u>
Aktiver i alt		<u>192.953.534</u>	<u>219.044.195</u>

Balance 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		18.801.052	21.977.444
Overført resultat		<u>156.775.786</u>	<u>150.706.438</u>
Egenkapital	8	<u>179.076.838</u>	<u>176.183.882</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.750	98.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	27.400.462
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.450.936	13.729.157
Selskabsskat		<u>1.327.010</u>	<u>1.631.944</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>13.876.696</u>	<u>42.860.313</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.876.696</u>	<u>42.860.313</u>
Passiver i alt		<u>192.953.534</u>	<u>219.044.195</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	3.500.000	21.977.444	150.706.438	176.183.882
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-75.000	-75.000
Årets resultat	0	-3.176.392	6.144.348	2.967.956
Egenkapital 30. april 2025	3.500.000	18.801.052	156.775.786	179.076.838

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2023	3.500.000	17.045.291	144.070.988	164.616.279
Årets resultat	0	4.932.153	6.635.450	11.567.603
Egenkapital 30. april 2024	3.500.000	21.977.444	150.706.438	176.183.882

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet har ikke har ansatte ud over direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.

2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	476.156
Andre finansielle omkostninger	<u>705.601</u>	<u>277.020</u>
	<u>705.601</u>	<u>753.176</u>

3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.054.774	1.553.684
Årets udskudte skat	0	66.864
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-682	0
Regulering skat udland	<u>-40.911</u>	<u>0</u>
	<u>1.013.181</u>	<u>1.620.548</u>

4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2024	21.252.250	21.252.250
Afgang i årets løb	<u>-21.252.250</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>0</u>	<u>21.252.250</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	942.992	710.016
Årets afgang	-942.992	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>232.976</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>0</u>	<u>942.992</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>0</u>	<u>22.195.242</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2024	<u>47.271.265</u>	<u>47.271.265</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>47.271.265</u>	<u>47.271.265</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	21.034.452	16.335.275
Årets resultat	<u>-2.233.400</u>	<u>4.699.177</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>18.801.052</u>	<u>21.034.452</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>66.072.317</u>	<u>68.305.717</u>

6 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Tilgodehaven-</u> <u>der i associe-</u> <u>rede virksom-</u> <u>heder</u>	<u>Andre værdi-</u> <u>papirer og ka-</u> <u>pitalandele</u>
Aktiver i behold 1. maj 2024	21.491.531	10.857.038
Nye aktiver	<u>3.849.955</u>	<u>4.685.662</u>
Aktiver i behold 30. april 2025	<u>25.341.486</u>	<u>15.542.700</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>25.341.486</u>	<u>15.542.700</u>

Af tilgodehavender i associerede virksomheder er tdkk 8.746 ydet som ansvarlig lånekapital og træder således tilbage for øvrig gæld hos låntager. Tilgodehavendet indgår senest i regnskabsåret 25/26. Tdkk 16.595 indgår senest i regnskabsåret 26/27.

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
7 Værdipapirer		
Dagsværdi af børsnoterede værdipapirer	<u>55.798.004</u>	<u>62.776.169</u>
	<u>55.798.004</u>	<u>62.776.169</u>

Ændringer i dagsværdien indregnet i resultatopgørelsen som urealiseret kursregulering udgør avance, tdkk 2.313 (2023/2024 avance, tdkk 3.063).

8 Egenkapital

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
35.000 A-aktier á kr. 1	35.000
3.465.000 B-aktier á kr. 1	<u>3.465.000</u>
	<u>3.500.000</u>

Selskabskapitalen blev opdelt i 2018/2019. A-aktierne bærer 100% stemmeret og en forlods udbytteret på tdkk 62.811 pr. statusdagen.

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv.

Selskabet deltager som interessent med ubegrænset hæftelse for interessentskabers forpligtelser, som på statusdagen udgør tdkk 15.737. Bogført værdi af kapitalandele i interessentskaber udgør tdkk 10.809. Forpligtelser i kapitalandelene har primær pant i kapitalandelenes egne aktiver. Udækket gæld udgør således tdkk 0 på statusdagen.

Selskabet deltager som kommanditist i kommanditselskaber med en samlet resthæftelse på tdkk 10.944 på statusdagen. Bogført værdi af kapitalandele i kommanditselskaber udgør tdkk 4.018.

Eventualforpligtelser relateret til associerede og tilknyttede virksomheder

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab (Administrationsselskab) og sit datterselskab og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, tdkk 0.

Noter

9 Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser mv. (fortsat)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet kapitalandele i associerede virksomheder, bogført værdi tdkk 52.216, til sikkerhed for gæld i kapitalandele, herunder datterselskaber heri, ialt tdkk 43.490. Forpligtelser i kapitalandele har primær pant i kapitalandelens egne aktiver, primært ejendomme. Udækket gæld udgør således tdkk 0 på statusdagen.