

Sporhuset Scandia ApS

Teglårdsparken 34, 5500 Middelfart

CVR-nr. 42 46 77 66

Årsrapport 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2026

Dirigent:

.....
Allan Nielsen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om virksomheden	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Sporhuset Scandia ApS
Årsrapport 2025

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Sporhuset Scandia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. februar 2026

Direktion:

Allan Nielsen

Sporhuset Scandia ApS
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Sporhuset Scandia ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Sporhuset Scandia ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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:

- u Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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.
- u Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- u 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.

Sporhuset Scandia ApS
Årsrapport 2025

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- u 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 konklusion 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.
- u 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Odense, den 16. februar 2026
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn Sporhuset Scandia ApS
Adresse, postnr. by Teglgårdsparken 34, 5500 Middelfart

CVR-nr. 42 46 77 66
Stiftet 16. juni 2021
Hjemstedskommune Middelfart
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Direktion Allan Nielsen

Revision EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udvikle fast ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Selskabet ejer pt. en række byggefeltet i Sporbyen i Randers, som primært forventes udviklet til et plejecenter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på 361 t.kr. mod et underskud på 954 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 2.651 t.kr.

Selskabet er finansieret ved lån fra moderselskabet, som moderselskabet har erklæret ikke vil blive krævet indfriet i 2026, ligesom moderselskabet om nødvendigt vil tilføre yderligere likviditet i 2026 med op til 1.000 t.kr. I 2025 har selskabet modtaget et koncerntilskud fra sit moderselskab på 2.300 t.kr. i form af en gældseftergivelse, som er blevet indregnet direkte på egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	Bruttotab	-195.170	-969.812
	Finansielle indtægter	108	612
6	Finansielle omkostninger	-267.598	-253.455
	Resultat før skat	-462.660	-1.222.655
7	Skat af årets resultat	101.785	268.588
	Årets resultat	<u>-360.875</u>	<u>-954.067</u>

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>-360.875</u>	<u>-954.067</u>
<u>-360.875</u>	<u>-954.067</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
AKTIVER			
Omsætningsaktiver			
Varebeholdninger			
	Ejendomme bestemt for salg	<u>12.596.474</u>	<u>12.596.474</u>
		<u>12.596.474</u>	<u>12.596.474</u>
Tilgodehavender			
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>101.785</u>	<u>268.588</u>
		<u>101.785</u>	<u>268.588</u>
Likvide beholdninger			
		<u>257.942</u>	<u>78.881</u>
Omsætningsaktiver i alt			
		<u>12.956.201</u>	<u>12.943.943</u>
AKTIVER I ALT			
		<u>12.956.201</u>	<u>12.943.943</u>

PASSIVER		
Egenkapital		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.151.424	212.299
Egenkapital i alt	<u>2.651.424</u>	<u>712.299</u>
Gældsforpligtelser		
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.298.069	12.131.372
	<u>10.298.069</u>	<u>12.131.372</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	146	93.897
Anden gæld	6.562	6.375
	<u>6.708</u>	<u>100.272</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.304.777</u>	<u>12.231.644</u>
PASSIVER I ALT	<u>12.956.201</u>	<u>12.943.943</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Kapitalforhold
- 3 Begivenheder efter balancedagen
- 4 Særlige poster
- 5 Antal ansatte
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	1.166.366	1.666.366
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-954.067</u>	<u>-954.067</u>
Egenkapital 1. januar 2025	500.000	212.299	712.299
Overført via resultatdisponering	0	-360.875	-360.875
Koncerntilskud	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>	<u>2.300.000</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>500.000</u>	<u>2.151.424</u>	<u>2.651.424</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Sporhuset Scandia ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende driften af virksomhedens ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Varebeholdninger

Ejendomme bestemt for salg indregnes til kostprisen. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdien for ejendomme bestemt for salg opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital***Tilskud uden modydelse i koncernforhold***

Tilskud givet til et modervirksomhed uden modydelse indregnes som en udbytteudlodning på egenkapitalen, mens tilskud modtaget fra modervirksomheden indregnes som en kapitaltilførsel på overført resultat.

Selskabsskat

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 betalte acontoskat-ter.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der er af særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte omkostninger til omfattende omstruktureringer af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift, og som ikke antages at være tilbagevendende.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Kapitalforhold

Selskabet er finansieret ved lån fra moderselskabet, som moderselskabet har erklæret ikke vil blive krævet indfriet i 2026, ligesom moderselskabet om nødvendigt vil tilføre yderligere likviditet i 2026 med op til 1.000 t.kr. I 2025 har selskabet modtaget et koncerntilskud fra sit moderselskab på 2.300 t.kr. i form af en gældseftergivelse, som er blevet indregnet direkte på egenkapitalen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Særlige poster

kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omkostninger		
Udbedring af hærværksskader på ejendomme	0	-660.475
	<u>0</u>	<u>-660.475</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Ejendomsomkostninger	0	-660.475
Resultat af særlige poster, netto	<u>0</u>	<u>-660.475</u>
Antal ansatte		

Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

0 0

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	266.698	251.655
Andre finansielle omkostninger	<u>900</u>	<u>1.800</u>
	<u>267.598</u>	<u>253.455</u>

Skat af årets resultat

Refusion i sambeskatning

<u>-101.785</u>	<u>-268.588</u>
<u>-101.785</u>	<u>-268.588</u>

Langfristede gældsforpligtelser

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.298.069	0	10.298.069	0
	<u>10.298.069</u>	<u>0</u>	<u>10.298.069</u>	<u>0</u>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden CAN ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for betaling af forpligtelser til ejerforeninger er der afgivet pantebreve på i alt 376 t.kr. lyst på 6 ejendomme beliggende i Sporbyen, 8930 Randers.

Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed

CAN ApS

Hjemsted

Middelfart

Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab

www.cvr.dk