



**EJENDOMSSELSKABET SCALA SVENDBORG APS  
CENTRUMPLADSEN 2  
SVENDBORG**

**CVR. NR. 21 67 33 07**

**ÅRSRAPPORT 2022**

**(24. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2023**

---

Finn Dyré  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Scala Svendborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 28. juni 2023

**Direktion**

---

Finn Dyre



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Scala Svendborg ApS

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scala Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

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

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

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



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG, FORTSAT

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

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Svendborg, den 28. juni 2023

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Årets resultat er opgjort til et overskud på kr. 1.228.715.

Resultatet betragtes som tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 11.209.875 og en egenkapital på kr. 8.485.182.

Der er, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændret af regnskabspraksis, skøn og fejl**

#### *Ændring af væsentlige fejl*

Hensættelse til udskudt skat på bygningsafskrivninger er fejlagtigt beregnet t.kr. 1.224 for højt.

Som følge af ovenstående er følgende poster korrigeret i primobalancen 1/1 2022:

Hensættelse til udskudt skat er reduceret med t.kr. 1.224.

Overført resultat er forøget med t.kr. 1.224.

Den akkumulerede virkning af den indregnede væsentlige fejl udgør for årsrapporten 2021 følgende:

Årets resultat efter skat er uændret t.kr. 1.045

Balancesummen er uændret t.kr. 13.376

Egenkapitalen er forøget med t.kr. 1.224.

Sammenligningstal er tilpasset.

## RESULTATOPGØRELSE

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden. Nettoomsætningen ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

### **Bruttofortjeneste**

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.



## **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til pengeinstitut m.v.

## **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er sambeskattet med Scala Holding Svendborg ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme og driftsmateriel målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendomme - 50 år - scrapværdi 0.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - 5 år - Scrapværdi 20%

Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der svarer til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

### **Hensatte forpligtelser**

Der er afsat udskudt skat med 22%. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig værdi og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til nominel værdi.



## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022

Noter	2022	2021 t.kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>2.274.666</b>	<b>2.101</b>
1 Personaleomkostninger	-287.000	-288
Afskrivninger af anlægsaktiver	-420.364	-416
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.567.302</b>	<b>1.397</b>
Øvrige finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	61.842	97
Andre finansielle omkostninger	-34.020	-50
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.595.124</b>	<b>1.444</b>
Skat af årets resultat	-366.409	-399
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.228.715</u></b>	<b><u>1.045</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	1.000.000	3.000
Overført til næste år	228.715	-1.955
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>1.228.715</u></b>	<b><u>1.045</u></b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**AKTIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
		<b>t.kr.</b>
Grunde og bygninger	10.096.636	10.465
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>226.027</u>	<u>278</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>10.322.663</u></b>	<b><u>10.743</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>10.322.663</u></b>	<b><u>10.743</u></b>
Tilgodehavender fra salg	47.720	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	28.112	2.550
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.886</u>	<u>1</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>84.718</u></b>	<b><u>2.551</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>802.494</u></b>	<b><u>82</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>887.212</u></b>	<b><u>2.633</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u><u>11.209.875</u></u></b>	<b><u><u>13.376</u></u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> <b>t.kr.</b>
Anpartskapital	125.000	125
Overført resultat	7.360.182	7.131
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>3.000</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>8.485.182</u></b>	<b><u>10.256</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	<u>1.680.660</u>	<u>1.621</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.680.660</u></b>	<b><u>1.621</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	130.926	45
Sambeskatningsbidrag	0	270
Gæld til ledelsen	615.693	890
Anden gæld	<u>297.414</u>	<u>294</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.044.033</u></b>	<b><u>1.499</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.044.033</u></b>	<b><u>1.499</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u><u>11.209.875</u></u></b>	<b><u><u>13.376</u></u></b>

- 2 **Eventualforpligtelser**
- 3 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	5.907.150	3.000.000	9.032.150
Væsentlig fejl - udskudt skat	0	1.224.317	0	1.224.317
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Overført resultat	<u>0</u>	<u>228.715</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.228.715</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>7.360.182</u></u>	<u><u>1.000.000</u></u>	<u><u>8.485.182</u></u>



## NOTER

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		<b>t.kr</b>
Lønninger	280.864	283
Andre omkostninger til social sikring	<u>6.136</u>	<u>5</u>
	<u>287.000</u>	<u>288</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 EVENTUALFORPLIGTELSER

Selskabet er sambeskattet med Scala Holding Svendborg ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Kaution for Megascope A/S', Scala Biografen Svendborg ApS' og Noldus ApS' mellemværende med Fynske Bank, maks. kr. 22.267.642.

## 3 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for mellemværende med Fynske Bank A/S, er der deponeret ejerpantebrev nom. kr. 4.000.000 samt skadesløsbrev nom. kr. 8.000.000 i ejendommen Centrumpladsen 2, Svendborg. Ejendommens regnskabsmæssige værdi, kr. 10.096.636.

# PENNEO

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

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

## Finn Dyre

Direktør

Serienummer: b077a8a6-a2bc-4720-8846-81bb8bd87aca

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-28 11:46:15 UTC



## Nicolai Groth-Christensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 5d7d80e4-d54d-4a8a-b678-f0548edbf524

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-28 11:49:17 UTC



## Finn Dyre

Dirigent

Serienummer: b077a8a6-a2bc-4720-8846-81bb8bd87aca

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-28 12:09:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: UN6YW-P38UC-1C26F-ZLN5U-853PT-C3CWE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

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

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>