

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

CVR-nummer: 42 49 34 06

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2022**

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 11. juni 2023

Direktion

Henrik 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 Eriksen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark
Rådhuspladsen 45, 4.
1550 København V

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har bestået af ejerskabet og udlejning af en erhvervsejerlejlighed i Korsør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Scabiosa Ejendomme ApS for 2022 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 ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes 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.

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. 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 nettorealiseringsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 2022

	2022 kr.	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	4.682	-3
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-7.051	0
DRIFTSRESULTAT	-2.369	-3
Andre finansielle omkostninger	-16.000	-2
RESULTAT FØR SKAT	-18.369	-5
ÅRETS RESULTAT	-18.369	-5
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-18.369	-5
DISPONERET I ALT	-18.369	-5

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
 AKTIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
2 Grunde og bygninger	901.829	0
Materielle anlægsaktiver	901.829	0
ANLÆGSAKTIVER	901.829	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	35
Andre tilgodehavender	20	0
Tilgodehavender	20	35
Likvide beholdninger	3.454	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.474	35
AKTIVER	905.303	35

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	306.423	-5
EGENKAPITAL	346.423	35
Prioritetsgæld	510.080	0
3 Langfristede gældsforpligtelser	510.080	0
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	34.993	0
Kreditinstitutter	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	750	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.781	0
Anden gæld	4.276	0
Kortfristede gældsforpligtelser	48.800	0
GÆLDSFORPLIGTELSE	558.880	0
PASSIVER	905.303	35
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022 kr.	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	40.000	40
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo	-5.208	0
Årets resultat	-18.369	-5
Koncertilskud fra modervirksomhed	330.000	0
Overført resultat ultimo	306.423	-5
EGENKAPITAL	346.423	35

NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	
1 Usædvanlige forhold			
Selskabet har i 2022 erhvervet en ejerlejlighed med erhvervsstatus i centrum af Korsør. Ejendommen bruges til udlejning, for en mindre del til nærtstående parter. Og skal inden for 3 - 5 år overgå til at være domicilejendom for koncernen.			
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb		908.880	
Kostpris 31. december 2022		908.880	
Årets af-/nedskrivninger		-7.051	
Af-/nedskrivninger 31. december 2022		-7.051	
Materielle anlægsaktiver i alt		901.829	
3 Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	545.073	34.993	381.285
	545.073	34.993	381.285
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gælden til realkreditinstitut er der tinglyst pant for 460.000. Til sikkerhed for anden gæld, kr. 118.480 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. 901.829.			

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Eriksen

Direktør

ID: 1178479232534

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2023 kl.: 15:24:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henrik Eriksen

Dirigent

ID: 1178479232534

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 18-06-2023 kl.: 15:24:08

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e28241UnNTR250241807

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.