



## Scherfigsparken ApS

A.P. Møllers Allé 43 B  
2791 Dragør  
CVR-nr. 25609034

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.05.2025

---

**Martin Kvist-Madsen**  
Dirigent

# Indhold

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                           | 2  |
| Ledespåtegning                                                   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning                                                | 5  |
| Resultatopgørelse for 2024                                       | 6  |
| Balance pr. 31.12.2024                                           | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2024                                    | 9  |
| Noter                                                            | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Scherfigsparken ApS  
A.P. Møllers Allé 43 B  
2791 Dragør

CVR-nr.: 25609034  
Hjemsted: Dragør  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Martin Kvist-Madsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Scherfigsparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 26.05.2025

**Direktion**

**Martin Kvist-Madsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Scherfigsparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scherfigsparken ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26.05.2025

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Michael Bach**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19691

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med sidste år bestået i investering i, udvikling og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

|                                        | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.        |
|----------------------------------------|------|----------------|--------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>          |      | <b>197.422</b> | <b>(1.595.762)</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 1    | 308.084        | 341.083            |
| Andre finansielle omkostninger         | 2    | (148.596)      | (142.509)          |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>356.910</b> | <b>(1.397.188)</b> |
| Skat af årets resultat                 | 3    | (78.569)       | 307.395            |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>278.341</b> | <b>(1.089.793)</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                |                    |
| Overført resultat                      |      | 278.341        | (1.089.793)        |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      | <b>278.341</b> | <b>(1.089.793)</b> |

# Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

|                                              | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Aktiver bestemt for salg                     |      | 6.540.870         | 6.540.871         |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>6.540.870</b>  | <b>6.540.871</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 12.669.765        | 12.249.357        |
| Udskudt skat                                 |      | 227.083           | 305.652           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>12.896.848</b> | <b>12.555.009</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>24.391</b>     | <b>160.430</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>19.462.109</b> | <b>19.256.310</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>19.462.109</b> | <b>19.256.310</b> |

**Passiver**

|                                          | Note | 2024<br>kr.       | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                       |      | 80.000            | 80.000            |
| Overført overskud eller underskud        |      | 9.023.807         | 8.745.466         |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>9.103.807</b>  | <b>8.825.466</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter           |      | 5.067.216         | 5.065.921         |
| Anden gæld                               |      | 413.882           | 517.352           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | 4    | <b>5.481.098</b>  | <b>5.583.273</b>  |
| Deposita                                 |      | 96.000            | 186.000           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |      | 122.000           | 154.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 73.871            | 31.729            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |      | 1.101.317         | 1.074.702         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 3.360.274         | 3.278.316         |
| Anden gæld                               |      | 123.742           | 122.824           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>4.877.204</b>  | <b>4.847.571</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>10.358.302</b> | <b>10.430.844</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>19.462.109</b> | <b>19.256.310</b> |
| Personaleforhold                         | 5    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                    | 6    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 7    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2024

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Egenkapital primo         | 80.000                         | 8.745.466                                      | 8.825.466        |
| Årets resultat            | 0                              | 278.341                                        | 278.341          |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>80.000</b>                  | <b>9.023.807</b>                               | <b>9.103.807</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

|                                                    | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 307.909        | 341.042        |
| Renteindtægter i øvrigt                            | 146            | 41             |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 29             | 0              |
|                                                    | <b>308.084</b> | <b>341.083</b> |

## 2 Andre finansielle omkostninger

|                                                       | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 26.615         | 25.965         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 120.686        | 115.249        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 1.295          | 1.295          |
|                                                       | <b>148.596</b> | <b>142.509</b> |

## 3 Skat af årets resultat

|                                    | 2024<br>kr.   | 2023<br>kr.      |
|------------------------------------|---------------|------------------|
| Ændring af udskudt skat            | 78.569        | (307.381)        |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0             | (14)             |
|                                    | <b>78.569</b> | <b>(307.395)</b> |

## 4 Langfristede forpligtelser

|                                | Forfald<br>efter 12<br>måneder<br>2024<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>2024<br>kr. |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 5.067.216                                     | 5.100.900                             |
| Anden gæld                     | 413.882                                       | 0                                     |
|                                | <b>5.481.098</b>                              | <b>5.100.900</b>                      |

## 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kvist-Madsen Holding II ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld i koncernforbundet selskab er der stillet ejerpantebrev på nom. 2.899 t.kr. i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der stillet pant i selskabets ejendom.

Selskabets ejendom udgør 6.541 t.kr. pr. 31.12.2024.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter samt indtægter vedrørende salg af ejendomme som indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Aktiver bestemt for salg**

Ejendomme klassificeres som varebeholdning, når disse erhverves med henblik på videresalg inden for en kortere årrække i et for selskabet sædvanligt forløb. Varebeholdninger omfatter hovedsagligt grunde og bygninger, hvorpå selskabet forventes at udvikle et ejendomsprojekt, som efterfølgende gennemføres af enten selskabet eller koncernen selv eller af 3. mand efter salg af grunde/bygninger med tilhørende projekt.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris. Objektive indikationer på nedskrivningsbehov omfatter primært situationer, hvor et projekt ikke i al væsentlighed kan gennemføres som planlagt.

Kostpris for opførsel af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.