

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023

Scan Con Invest ApS

Nykøbingvej 64
4840 Nørre Alslev

CVR nr. 14419497

Indsender:

Sønderup I/S
Statsautoriserede revisorer
CVR nr. 31824559

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. juni 2024

Dirigent

Per Holm

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar- 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2023 for Scan Con Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Selskabets årsrapport for 2023 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Alslev, den 19. juni 2024

Direktion

Per Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Scan Con Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scan Con Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 19. juni 2024

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR 31824559

Dennis Cronbach
statsautoriseret revisor
mne32222

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan Con Invest ApS for regnskabsåret 2023 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Direkte driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter årets omkostninger til drift af ejendommene, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. januar- 31. december

Note	2023	2022
Bruttofortjeneste	193.846	179.927
1. Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	30.000	70.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	223.846	249.927
Øvrige finansielle omkostninger	-757	-4.942
RESULTAT FØR SKAT	223.089	244.985
Skat af årets resultat	-49.080	-53.897
ÅRETS RESULTAT	174.009	191.088
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	174.009	191.088
Disponeret i alt	174.009	191.088

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
AKTIVER		
2. Investeringsejendomme	4.781.474	4.407.414
Materielle anlægsaktiver i alt	4.781.474	4.407.414
ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.781.474	4.407.414
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4.391
Tilgodehavender i alt	0	4.391
Likvide beholdninger	12.400	12.487
Likvide beholdninger i alt	12.400	12.487
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	12.400	16.878
AKTIVER I ALT	4.793.874	4.424.292

Balance pr. 31. december

Note	2023	2022
PASSIVER		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.257.301	2.083.292
EGENKAPITAL I ALT	2.382.301	2.208.292
Hensættelser til udskudt skat	64.234	57.634
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	64.234	57.634
Kortfristet andel af langfristet gæld	0	51.919
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.329	9.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.247.357	2.017.020
Selskabsskat	42.480	35.754
Anden gæld	36.673	36.673
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.347.339	2.158.366
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.347.339	2.158.366
PASSIVER I ALT	4.793.874	4.424.292

3. Væsentlige aktiviteter
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
5. Eventualposter
6. Dagsværdireguleringer

Egenkapitaloppgørelse

	2023	2022
Virksomhedskapital		
Primo	125.000	125.000
Ultimo	125.000	125.000
Overført resultat		
Primo	2.083.292	1.892.204
Overført fra resultatdisponering	174.009	191.088
Ultimo	2.257.301	2.083.292
Egenkapital ultimo	2.382.301	2.208.292

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	0
Personaleomkostninger i alt	0	0
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	1

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 5-6%, svarende til en afkastprocent som ligger ca. 1-2 %-point over den i Colliers MarkedsPULS anvendte.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -370 og t.kr. 430.

3. Væsentlige aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter består i udlejnings-, handelsvirksomhed og investeringsvirksomhed herunder køb og salg af ejendomme samt eje aktier og anparter i andre selskaber.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebreve på i alt t.kr. 1.250 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.100, er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

5. Eventualposter

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for alt mellemværende med pengeinstitutter.

Noter

Investerings- ejendomme

6. Dagsværdireguleringer

Dagsværdi 31. december 2023	4.781.474
Dagsværdiændringer indregnet i resultatopgørelsen	30.000
Dagsværdiniveau	3

Information om dagsværdiniveauer

Niveau 1:

Værdiansættelse baseret på noterede priser i et aktivt marked, hvor prisen anvendes direkte.

Niveau 2:

Værdiansættelse baseret på observerbare priser i et aktivt marked, hvor prisen er direkte eller indirekte observerbar.

Niveau 3:

Værdiansættelse baseret på ikke-observerbare input, hvor input er baseret på antagelser, som en normal markedsdeltager vil gøre sig i værdiansættelse af aktivet.

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.

Per Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Holm

Direktør

ID: 5a2c95de-cedb-4900-a667-60ed2ce45eda

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 09:23:20

Underskrevet med MitID



Per Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Holm

Dirigent

ID: 5a2c95de-cedb-4900-a667-60ed2ce45eda

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 09:23:20

Underskrevet med MitID



Dennis Cronbach

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Bjørn Cronbach

Revisor

ID: 0e821980-56b6-4397-b856-03ac57c1d09e

Tidspunkt for underskrift: 19-06-2024 kl.: 09:30:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0278d7NupZY251875680

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.