

# **EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN**

## **ApS**

Farvervej 39  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**06/04/2016**

---

**Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS  
Farvervej 39  
8800 Viborg

Telefonnummer: 43439999

CVR-nr: 16095230

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Bankforbindelse** Nykredit Bank

**Revisor** Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vestervangsvej 6  
Viborg  
DK Danmark  
CVR-nr: 33963556  
P-enhed: 1017195286

# Ledelsespåtegning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Scanton-Gruppen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 07/03/2016

### Direktion

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

### Bestyrelse

Benny Tolstrup

Johnny Vestergaard

Martin Allan Laursen

Mogens Nørlem

Palle Munk Kjeldgaard-Christiansen

Klaus Østergaard

Morten Østergaard

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET SCANTON-GRUPPEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelseberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, 07/03/2016

Allan Søborg Olsen  
statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Ejendomsselskabet Scanton-Gruppen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har tidligere omlagt regnskabsåret til kalenderåret, således at regnskabsåret 2015 indeholder 12 måneder mod regnskabsåret 2013/14 18 måneder.

## 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter samt andre indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer. Værdireguleringen af prioritetsgæld til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster



Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld (excl. prioritetsgæld) samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultat-opgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og indregnes direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fodeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Dagsværdien er beregnet ud fra en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkast-baseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af evt. 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.687.321</b>	<b>4.988.681</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	-327.140
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	0	-569
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.687.321</b>	<b>7.872.880</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		79.702	3.127.803
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-45.603	84.105
Andre finansielle indtægter .....		0	19.121
Andre finansielle omkostninger .....		-373.608	-396.790
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.347.812</b>	<b>7.495.211</b>
Skat af årets resultat .....	3	-343.401	-1.205.381
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.004.411</b>	<b>6.289.830</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	6.217.513
Overført resultat .....		4.411	72.317
<b>I alt .....</b>		<b>1.004.411</b>	<b>6.289.830</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme .....		29.690.000	27.800.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.690.000</b>	<b>27.800.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.690.000</b>	<b>27.800.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	297.858
Andre tilgodehavender .....		123.177	81.043
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>123.177</b>	<b>378.901</b>
Likvide beholdninger .....		2.736.076	664.914
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.859.253</b>	<b>1.043.815</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>32.549.253</b>	<b>28.843.815</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		6.370.304	6.765.893
Forslag til udbytte .....		1.000.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>7.570.304</b>	<b>6.965.893</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.879.206	2.848.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.879.206</b>	<b>2.848.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		19.949.260	16.371.548
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>19.949.260</b>	<b>16.371.548</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		210.583	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		755.882	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		500.000	134.056
Skyldig selskabsskat .....		62.217	2.111.481
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		621.801	412.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.150.483</b>	<b>2.658.374</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>22.099.743</b>	<b>19.029.922</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>32.549.253</b>	<b>28.843.815</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	200.000	6.765.893	0	6.965.893
Betalt udbytte .....	0	-400.000	0	-400.000
Årets resultat .....	0	4.411	1.000.000	1.004.411
Egenkapital, ultimo .....	200.000	6.370.304	1.000.000	7.570.304

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2013/14 kr.
Gager og løn	0	303.508
Pensioner	0	8.683
Andre omkostninger til soceíal sikring	0	9.819
Andre personaleomkostninger	0	5.130
	<u>0</u>	<u>327.140</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2013/14 kr.
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	569
	<u>0</u>	<u>569</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2013/14 kr.
Regulering af tidligere års skat	-22	0
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	312.217	2.111.481
Regulering af udskudt skat	31.206	-906.100
	<u>343.401</u>	<u>1.205.381</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Ejendomme 2015</b>	<b>Ejendomme 2014</b>
Anskaffelsessum, primo	14.102.293	30.424.121
Tilgang til kostpriser	1.810.298	111.055
Afgang til kostpriser	0	-16.432.883
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>15.912.591</b>	<b>14.102.293</b>
Værdireguleringer, primo	13.697.707	15.185.879
Årets værdireguleringer	79.702	3.127.803
Tilbageførsel ved afgang	0	-4.615.975
Værdireguleringer, ultimo	<b>13.777.409</b>	<b>13.697.707</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>	<b>29.690.000</b>	<b>27.800.000</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	20.159.843	210.583	19.949.260	16.494.033
	<b>20.159.843</b>	<b>210.583</b>	<b>19.949.260</b>	<b>16.494.033</b>

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Scanton Holding A/S som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor solidarisk med det sambeskattede selskab for indkomst-skatter mv. for det sambeskattede selskab og ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for selskab.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 20.160 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.690 tkr.