
Scandiagade 19-21 ApS

c/o Harald Simonsens Ejendoms kontor aps,
Østbanegade 21 st. tv., 2100 København Ø

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/8 - 31/7)

CVR-nr. 25 96 57 36

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/10 2016

Marianne Kjær Stolt
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. august 2015 - 31. juli 2016 6

Balance 31. juli 2016 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 for Scandiagade 19-21 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. oktober 2016

Direktion

K. Mäckler

M. Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Scandiagade 19-21 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Scandiagade 19-21 ApS for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 26. oktober 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Mikkelsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scandiagade 19-21 ApS
c/o Harald Simonsens Ejendomskontor aps
Østbanegade 21 st. tv.
2100 København Ø

CVR-nr.: 25 96 57 36
Regnskabsperiode: 1. august - 31. juli
Regnskabsår: 15. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Direktion

K. Mäckler
M. Jørgensen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udvikle ejendom, herunder ejendommen matr.nr. 216 Kgs. Enghave, Københavns Kvarter, beliggende Sydhavnsgade 18, 2450 København SV, samt i forbindelse hermed værende aktiviteter.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 5.201.284, heraf værdireguleringer på DKK -122.921, og selskabets balance pr. 31. juli 2016 udviser en egenkapital på DKK 978.021.

Årets resultat er i overensstemmelse med det forventede. For regnskabsåret 2016/17 forventes et positivt resultat.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Markedsrisici

Værdiansættelse af ejendommen er behæftet med følsomhed overfor ændringer i afkastkrav og den generelle situation på ejendomsmarkedet. Værdiansættelsen af investeringsejendommen er i lighed med tidligere år baseret på en DCF-model. Der henvises til regnskabets note herom.

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld med især kreditinstitutter, hvor renten forhandles årligt, udgør et væsentligt beløb. Ændringer i renteniveauet vil have effekt på indtjeningen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse

1. august 2015 - 31. juli 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		9.696.789	169.597
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-122.921	-10.634.189
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		9.573.868	-10.464.592
Finansielle indtægter		0	915
Finansielle omkostninger	1	-2.905.584	-3.544.186
Resultat før skat		6.668.284	-14.007.863
Skat af årets resultat	2	-1.467.000	9.284.600
Årets resultat		5.201.284	-4.723.263

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		5.201.284	-4.723.263
		5.201.284	-4.723.263

Balance 31. juli 2016

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsjendomme		202.100.000	184.500.000
Materielle anlægsaktiver	3	202.100.000	184.500.000
Anlægsaktiver		202.100.000	184.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.494	0
Andre tilgodehavender	4	7.358.532	1.561.406
Udskudt skatteaktiv	5	10.843.200	12.310.200
Periodeafgrænsningsposter		319.087	443.104
Tilgodehavender		18.527.313	14.314.710
Likvide beholdninger		4.146.579	1.937.303
Omsætningsaktiver		22.673.892	16.252.013
Aktiver		224.773.892	200.752.013

Balance 31. juli 2016

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		478.021	-4.723.263
Egenkapital	6	978.021	-4.223.263
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.255.926
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	1.255.926
Kreditinstitutter		205.412.494	183.974.934
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7	1.263.462	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		297.224	3.172.170
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		15.346.000	14.897.840
Anden gæld		666.353	877.672
Periodeafgrænsningsposter, passiver		810.338	796.734
Kortfristede gældsforpligtelser		223.795.871	203.719.350
Gældsforpligtelser		223.795.871	204.975.276
Passiver		224.773.892	200.752.013
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	448.160	520.212
Andre finansielle omkostninger	<u>2.457.424</u>	<u>3.023.974</u>
	<u>2.905.584</u>	<u>3.544.186</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.467.000</u>	<u>-9.284.600</u>
	<u>1.467.000</u>	<u>-9.284.600</u>

Noter til årsregnskabet

3 Materielle anlægsaktiver til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. august 2015	199.393.460
Tilgang i årets løb	17.722.921
Kostpris 31. juli 2016	217.116.381
Værdireguleringer 1. august 2015	-14.893.460
Årets værdireguleringer	-122.921
Værdireguleringer 31. juli 2016	-15.016.381
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2016	202.100.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi ud fra en DCF-model. Afkastskravet i modellen andrager 5%. Huslejen er reguleret i overensstemmelse med bestemmelserne i de foreliggende huslejekontrakter. Den forventede inflationsrate indgår i modellen med 1,5%. Ejendommens lejemål er fuldt udlejet og for en betydelig del af ejendommen er der pr. 1. juli 2015 indgået en uopsigelig lejekontrakt over en 12-årig periode med en solid lejer. Ejendommen er i regnskabsåret forbedret med i alt TDKK 17.723. Med udgangspunkt i beregningerne i DCF-modellen er en negativ værdiregulering opgjort til TDKK 123. Beløbet er indregnet i selskabets resultatopgørelse.

4 Andre tilgodehavender

Posten andre tilgodehavender indeholder mellemværende på TDKK 7.155 med en løbetid på over et år.

5 Udskudt skatteaktiv

I beregningsgrundlaget for udskudt skatteaktiv indgår skattemæssigt underskud til fremførsel med TDKK 55.738.

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. august 2015	500.000	-4.723.263	-4.223.263
Årets resultat	0	5.201.284	5.201.284
Egenkapital 31. juli 2016	500.000	478.021	978.021

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Mellem 1 og 5 år	0	1.255.926
Langfristet del	0	1.255.926
Øvrige forudbetalinger fra kunder	1.263.462	0
	1.263.462	1.255.926

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 89,85 mio., med pant i grunde og bygninger, der på balancedagen udgør DKK 202,1 mio.

Associerede selskaber har stillet sikkerhed for DKK 130,5 mio. og kautioneret for selskabets engagement med pengeinstitut.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Scandiagade 19-21 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjenesten omfatter nettoomsætning reguleret for direkte omkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter den i regnskabsåret realiserede indtjening ved udlejning af ejendomme. Dog foretages periodisering af æsrlige aftaler over disses løbetid.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til salg og administration m.m.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendommen måles til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Investeringsjendommen måles til skønnet dagsværdi ved anvendelse af en DCF-model.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver bortset fra grunde en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld i investeringsejendomme måles til dagsværdi. Gældsforpligtelser i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til norminel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, passiver opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.