

SCAN REAL ESTATE A/S

Snorresgade 18-20
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2017

John Hemming Rasmussen
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	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SCAN REAL ESTATE A/S Snorresgade 18-20 2300 København S
	CVR-nr: 26809940 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank A/S Vesterbrogade 5 1502 København V DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar til 31.december 2016 for Scan Real Estate A/S.

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 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/05/2017

Direktion

Morten Jæpelt
administrerende direktør

Bestyrelse

John Hemming Rasmussen

Morten Jæpelt

Sune Simonsen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SCAN REAL ESTATE A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SCAN REAL ESTATE A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, 18/05/2017

Anders Kreiner
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og anden dertil relateret virksomhed, herunder udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et underskud på 1.821 t.kr.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Scan Real Estate A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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 og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, kontoromkostninger mv. Driftsomkostninger vedrørende ejendomme indregnes ligeledes herunder og omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, skatter og afgifter mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som 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. Den del af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, A.S. Scan Holding A/S, og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:
Bygninger 16 2/3-50 år

Kapitalandele i dattervirksomheder**Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoposkrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for

nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld og periodeafgrænsningsposter, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.272.000	1.167.000
Eksterne omkostninger	1	-553.000	-539.000
Bruttoresultat		719.000	628.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-659.000	-1.333.000
Resultat af ordinær primær drift		60.000	-705.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.133.000	-2.235.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.402.000	1.297.000
Andre finansielle indtægter		371.000	485.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-1.004.000	-862.000
Andre finansielle omkostninger		-356.000	-1.000
Ordinært resultat før skat		-1.660.000	-2.021.000
Skat af årets resultat	3	-161.000	-273.000
Årets resultat		-1.821.000	-2.294.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.821.000	-2.294.000
I alt		-1.821.000	-2.294.000

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		80.016.000	52.870.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	80.016.000	52.870.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		81.611.000	83.332.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		65.513.000	34.048.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	147.124.000	117.380.000
Anlægsaktiver i alt		227.140.000	170.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.276.000	2.528.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		193.000	345.000
Andre tilgodehavender		2.000	0
Tilgodehavender i alt		2.496.000	2.873.000
Likvide beholdninger		1.616.000	41.000
Omsætningsaktiver i alt		4.112.000	2.914.000
Aktiver i alt		231.252.000	173.164.000

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		66.674.000	68.749.000
Egenkapital i alt		67.674.000	69.749.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		838.000	652.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		162.521.000	102.518.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		25.000	44.000
Deposita		194.000	201.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		163.578.000	103.415.000
Gældsforpligtelser i alt		163.578.000	103.415.000
Passiver i alt		231.252.000	173.164.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	68.749.000	69.749.000
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer		-254.000	-254.000
Årets resultat		-1.821.000	-1.821.000
Egenkapital, ultimo	1.000.000	66.674.000	67.674.000

Noter

1. Eksterne omkostninger

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover selskabets direktion. Der er ikke betalt vederlag til direktion eller bestyrelse. Selskabet køber assistance fra de andre selskaber i Gruppen.

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	727.000	1.333.000
Gevinst ved salg af anlægsaktiver	-68.000	0
	<u>659.000</u>	<u>1.333.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	161.000	143.000
Ændring af udskudt skat	28.000	130.000
Regulering vedrørende tidligere år	-30.000	0
Ændring af skattesats	2.000	0
	<u>161.000</u>	<u>273.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.01.2016	56.375.000
Tilgang	29.969.000
Afgang	-3.016.000
Kostpris 31.12.2016	83.327.000
Af- og nedskrivning 01.01.2016	-3.505.000
Årets afskrivning	-727.000
Tilbageførsel ved afgang	+921.000
Af- og nedskrivning 31.12.2016	-3.311.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	80.016.000

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Udskudte skatteaktiver kr.
Udskudt skat	
Udskudt skat 01.01.2016	0
Årets regulering	-28.000
Regulering tidligere år	30.000
Ændring af skattesats	-2.000
Udskudt skat 31.12.2016	0
	Kapitalandele i dattervirksomheder kr.
Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris 01.01.2016	88.288.000
Tilgang	666.000
Afgang	0
Kostpris 31.12.2016	88.954.000
Nettoop-/nedskrivninger 01.01.2016	-4.956.000
Andel i årets resultat, netto	-2.133.000
Valutakursregulering	-254.000
Nettoop-/nedskrivninger 31.12.2016	-7.343.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016	81.611.000

I den regnskabsmæssige værdi er indregnet merværdi ved køb af kapitalandele på i alt 10.079 t.kr.

Kapitalandele i dattervirksomheder omfatter

- Scan Real Estate France A/S, 100%
- S.R.E. A/S, 100 %
- 80 Washington Street Inc., USA, 100%
- Scan-Sailing Inc., USA, 100%
- Scan Real Estate AS, Norge, 100%
- Scanway-Shipping Property AB, Sverige, 100%
- Scan Real Estate (UK) Ltd., 100%
- SARL la Mess, Frankrig, 100%
- Scan real Estate llc, Rusland, 100%

6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2012	1.000.000
Aktiekapital 31.12.2016	1.000.000

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A.S. Scan Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1.juli 2012 ligeledes 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 administrationselskabets årsregnskab.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

I to af selskabets ejendomme er tinglyst hæftelser på ialt 70 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger m.v. til ejerforeninger.

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Scan Real Estate Properties A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S.

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft transaktioner med følgende nærtstående parter:

*Scan Real Estate Properties A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

*A.S.Scan Holding A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

Koncernforhold

Selskabet indgår i koncernregnskab for: A.S.Scan Holding A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S, CVR-nr.33 03 61 75