

## Scan Real Estate A/S

Snorresgade 18-20  
2300 København S  
CVR-nr. 26809940

### Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
17.05.2024

---

**John Hemming**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 26809940  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Sune Simonsen, formand  
John Hemming  
Morten Jæpelt

## Direktion

Morten Jæpelt, direktør

## Bank

A/S Arbejdernes Landsbank  
Vesterbrogade 5  
1502 København V

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Scan Real Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17.05.2024

## Direktion

**Morten Jæpelt**  
direktør

## Bestyrelse

**Sune Simonsen**  
formand

**John Hemming**

**Morten Jæpelt**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Scan Real Estate A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scan Real Estate A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 den relevante lovgivning.

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

København, den 17.05.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Anders Kreiner**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26765

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et overskud på 2.722 t.kr. Resultatet er påvirket af avance ved salg af grunde og bygninger.

Selskabets egenkapital udgør 182.378 t.kr. pr. 31.12.2023.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt eller konstateret forhold fra balancedagen frem til regnskabsafslæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Nettoomsætning		1.320	1.320
Andre driftsindtægter	1	2.762	0
Andre eksterne omkostninger		(557)	(630)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.525</b>	<b>690</b>
Af- og nedskrivninger		(673)	(677)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.852</b>	<b>13</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(107)	1.558
Andre finansielle indtægter		12	10
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(112)
Andre finansielle omkostninger		(4)	(5)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.753</b>	<b>1.464</b>
Skat af årets resultat	2	(31)	(59)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.722</b>	<b>1.405</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		7.000	0
Overført resultat		(4.278)	1.405
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.722</b>	<b>1.405</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Grunde og bygninger		26.917	30.989
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>26.917</b>	<b>30.989</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		148.000	60.582
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>148.000</b>	<b>60.582</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>174.917</b>	<b>91.571</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29	40
Udskudt skat		206	216
<b>Tilgodehavender</b>		<b>235</b>	<b>256</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>7.511</b>	<b>799</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.746</b>	<b>1.055</b>
<b>Aktiver</b>		<b>182.663</b>	<b>92.626</b>

**Passiver**

	Note	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for valutakursreguleringer		(3.326)	(351)
Overført overskud eller underskud		177.704	91.482
Forslag til udbytte for regnskabsåret		7.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>182.378</b>	<b>92.131</b>
<hr/>			
Deposita		144	136
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>144</b>	<b>136</b>
<hr/>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110	85
Gæld til tilknyttede virksomheder		31	235
Anden gæld		0	39
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>141</b>	<b>359</b>
<hr/>			
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>285</b>	<b>495</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>182.663</b>	<b>92.626</b>
<hr/>			
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	(351)	91.482	0	92.131
Valutakursreguleringer	0	(2.975)	0	0	(2.975)
Koncerntilskud o.l.	0	0	90.500	0	90.500
Årets resultat	0	0	(4.278)	7.000	2.722
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>(3.326)</b>	<b>177.704</b>	<b>7.000</b>	<b>182.378</b>

# Noter

## 1 Andre driftsindtægter

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Avance ved salg af grunde og bygninger	2.762	0
	<b>2.762</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023	2022
	t.kr.	t.kr.
Ændring af udskudt skat	10	101
Regulering vedrørende tidligere år	21	(42)
	<b>31</b>	<b>59</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.
Kostpris primo	37.749
Afgange	(5.022)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>32.727</b>
Af- og nedskrivninger primo	(6.760)
Årets afskrivninger	(673)
Tilbageførsel ved afgang	1.623
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.810)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>26.917</b>

#### 4 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.</b>
Kostpris primo	86.936
Tilgange	90.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>177.436</b>
Nedskrivninger primo	(26.354)
Valutakursreguleringer	(2.975)
Afskrivninger på goodwill	(229)
Andel af årets resultat	122
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(29.436)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>148.000</b>

I den regnskabsmæssige værdi er indregnet merværdi ved køb af kapitalandele på i alt 8.476 t.kr.

<b>Kapitalandele i dattervirksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel %</b>
80 Washington Street Inc.	USA	100,00
Scan-Sailing Inc.	USA	100,00
Scan Real Estate AS	Norge	100,00
Scanway-Shipping Property AB	Sverige	100,00
Scan Real Estate Ltd.	UK	100,00
SARL la Mess	Frankrig	100,00

#### 5 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere ud over selskabets direktion.

Der er ikke betalt vederlag til direktion eller bestyrelse. Selskabet køber assistance fra de andre selskaber i koncernen.

#### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Simonsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I tre af selskabets ejendomme er tinglyst hæftelser på i alt 40 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger mv. til ejerforeninger.

## **8 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Scan Group A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S, CVR-nr. 81260311

# 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.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som den oprindelige 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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, 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 ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger samt gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

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

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 det ultimative moderselskab, A. Simonsen Holding ApS, og alle dets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

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, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til



klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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.

Tilknyttede virksomheder 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, moderselskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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, 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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Andre finansielle forpligtelser**

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