



Ejendomsselskabet SCAN-EL ApS

Fabriksvej 8
6650 Brørup
CVR-nr. 27663699

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.04.2020

Arne Vestergaard Ebbesen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet SCAN-EL ApS

Fabriksvej 8

6650 Brørup

CVR-nr.: 27663699

Hjemsted: Vejen

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Arne Vestergaard Ebbesen, adm. dir

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Ejendomsselskabet SCAN-EL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brørup, den 21.04.2020

Direktion

Arne Vestergaard Ebbesen

adm. dir

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet SCAN-EL ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet SCAN-EL ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Kolding, den 21.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 89 t.kr., der anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

COVID-19 udbruddet vurderes på kort sigt ikke at have væsentlig negativ effekt for selskabet, idet det vurderes at selskabets lejere fortsat er i stand til at betale husleje, ligesom der er betalt deposita fra lejerne. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er det dog ikke muligt at forudsige, hvorvidt COVID-19 krisen på mellemlang sigt får negativ effekt for selskabet. Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke herudover indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		378.370	464.901
Af- og nedskrivninger	1	(123.609)	(144.539)
Andre driftsomkostninger		(18.843)	0
Driftsresultat		235.918	320.362
Andre finansielle indtægter	2	626	4.014
Andre finansielle omkostninger	3	(99.620)	(68.072)
Resultat før skat		136.924	256.304
Skat af årets resultat	4	(47.467)	(66.223)
Årets resultat		89.457	190.081
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Overført resultat		89.457	90.081
Resultatdisponering		89.457	190.081

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		3.475.273	4.673.246
Materielle aktiver	5	3.475.273	4.673.246
Anlægsaktiver		3.475.273	4.673.246
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.172	26.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	23.392
Andre tilgodehavender		5.610	13.418
Periodeafgrænsningsposter		0	25.349
Tilgodehavender		35.782	88.159
Andre værdipapirer og kapitalandele		998.500	0
Værdipapirer og kapitalandele		998.500	0
Likvide beholdninger		0	752.333
Omsætningsaktiver		1.034.282	840.492
Aktiver		4.509.555	5.513.738

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		1.500.449	1.410.992
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	100.000
Egenkapital		1.625.449	1.635.992
Udskudt skat	6	151.550	200.685
Hensatte forpligtelser		151.550	200.685
Gæld til realkreditinstitutter		1.927.437	2.801.098
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.927.437	2.801.098
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	294.724	375.155
Bankgæld		70.509	0
Deposita		94.650	180.575
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		167.158	203.954
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		26.575	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		96.602	54.536
Anden gæld		44.901	51.743
Kortfristede gældsforpligtelser		805.119	875.963
Gældsforpligtelser		2.732.556	3.677.061
Passiver		4.509.555	5.513.738
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.410.992	100.000	1.635.992
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(100.000)	(100.000)
Årets resultat	0	89.457	0	89.457
Egenkapital ultimo	125.000	1.500.449	0	1.625.449

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	123.609	144.539
	123.609	144.539

2 Andre finansielle indtægter

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	626	4.014
	626	4.014

3 Andre finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.597	2.572
Renteomkostninger i øvrigt	47.443	65.500
Dagsværdireguleringer	44.730	0
Øvrige finansielle omkostninger	850	0
	99.620	68.072

4 Skat af årets resultat

	2019	2018
	kr.	kr.
Aktuel skat	96.602	54.536
Ændring af udskudt skat	(49.135)	11.687
	47.467	66.223

5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.431.901
Afgange	(1.394.673)
Kostpris ultimo	5.037.228
Af- og nedskrivninger primo	(1.758.655)
Årets afskrivninger	(123.609)
Tilbageførsel ved afgange	320.309
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.561.955)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.475.273

6 Udskudt skat

	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver	164.938	211.231
Værdipapirer og kapitalandele	(6.931)	0
Forpligtelser	(6.457)	(10.546)
Udskudt skat i alt	151.550	200.685

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	294.724	375.155	1.927.437	843.375
	294.724	375.155	1.927.437	843.375

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SCAN-EL 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 sam-lede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev, nom. 2.000.000 kr. i ejendomme. Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for bankgæld i søsterselskab. Ejerpantebreve, nom. 500.000 kr. ligger i frit depot.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.954.967 kr.

Selskabet har afgivet kaution over for tilknyttede virksomheders bankgæld, der udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2019.

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.

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.

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, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger samt administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv. finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortiseringstillæg og -fradrag vedrørende prioritetsgæld mv. 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle 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 tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-40 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes periodisk.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller

nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige under-skud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved mod-regning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.