

# Scandiagade ApS

Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 93 36 69

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019



---

Tim Madsen

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	
1. januar - 31. december 2018	7
Balance 31. december 2018	
Noter til årsrapporten	8
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	10
	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Scandiagade ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 28. maj 2019

**Direktion**

  
Peter Haahr/Thomsen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejeren i Scandiagade ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scandiagade ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, den 28. maj 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26740

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Scandiagade ApS  
Tuborg Havnevej 15, 3  
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 93 36 69  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018  
Stiftet: 1. oktober 2006  
Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Peter Haahr Thomsen, direktør

### Revision

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje, udvikle og forvalte fast ejendom, direkte og inddirekte, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 1.542.046, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 84.564.173.

Scandiagade ApS og Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS besluttede den 9. maj 2018 at indgå fusion med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2018. Der henvises til omtalen under anvendt regnskabspraksis.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning foretaget en ny vurdering af ejendommen pr. 31 marts 2019, som viser en højere værdi på t.kr. 146.000.



**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-493.377</b>	<b>9.792.351</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-10.020.160
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-493.377</b>	<b>-227.809</b>
Finansielle indtægter	1	7.843	188.515
Finansielle omkostninger	2	-1.103.816	-929.344
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.589.350</b>	<b>-968.638</b>
Skat af årets resultat	3	47.304	-820.666
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.542.046</b>	<b>-1.789.304</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.542.046	-1.789.304
		<b>-1.542.046</b>	<b>-1.789.304</b>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>115.000.000</u>	<u>115.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>115.000.000</b></u>	<u><b>115.000.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>115.000.000</b></u>	<u><b>115.000.000</b></u>
Andre tilgodehavender		1.470.450	14.928
Periodeafgrænsningsposter		<u>23.407</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.493.857</b></u>	<u><b>14.928</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>24.460.089</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>25.953.946</b></u>	<u><b>14.928</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>140.953.946</b></u></u>	<u><u><b>115.014.928</b></u></u>

## Balance 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		10.872.417	10.872.417
Overført resultat		73.691.756	47.073.643
<b>Egenkapital</b>		<u>84.564.173</u>	<u>57.946.060</u>
Gæld til realkreditinstitutter		33.310.211	35.176.660
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>33.310.211</u>	<u>35.176.660</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.843.523	1.806.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser		899.243	571.585
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.886.280	14.633.268
Selskabsskat		0	820.666
Anden gæld		0	3.620.885
Deposita		450.516	439.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>23.079.562</u>	<u>21.892.208</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>56.389.773</u>	<u>57.068.868</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>140.953.946</u>	<u>115.014.928</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	kr. 10.872.417	kr. 47.073.643	kr. 57.946.060
Øvrige egenkapitalbevægelser ved fusion	0	28.160.159	28.160.159
Årets resultat	0	-1.542.046	-1.542.046
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b><u>10.872.417</u></b>	<b><u>73.691.756</u></b>	<b><u>84.564.173</u></b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	7.843	188.515
	<u>7.843</u>	<u>188.515</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	653.697	213.455
Andre finansielle omkostninger	450.119	715.889
	<u>1.103.816</u>	<u>929.344</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	820.666
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-47.304	0
	<u>-47.304</u>	<u>820.666</u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar 2018		224.283.886
Kostpris 31. december 2018		<u>224.283.886</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		-109.283.886
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>-109.283.886</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>115.000.000</u>

## Noter

Investeringsjendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi via anvendelse af en DCF-model. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom er 7,75% pr. 31.12.2018 (7,75% pr. 31.12.2017). Diskonteringsfaktoren er opgjort inkl. inflation på 2%. Afkastkravet for selskabets kontorejendom er derfor 5,75% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 procentpoint vil reducere den samlede dagsværdi med 11,7 mio. kr.

Terminalværdien er opgjort som tilbagediskonteringen af den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med afkastet.

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen.

- Det er forudsat, at tomme lejemål kan udlejes til markedstegen inden for en 12-måneders periode.
- Det er forudsat, at modtagne deposita ikke udbetales til lejerne. Denne værdi er således tillagt i kapitalværdierne fra de forventede pengestrømme. Dette påvirker årets dagsværdi med 440 t.kr. i positiv retning.
- Særlige forbedringsomkostninger, som på nuværende tidspunkt forventes udført, er fratrukket kapitalværdierne fra de forventede pengestrømme. Dette påvirker årets dagsværdi med 25 mio. kr.

Ved værdiansættelsen af investeringsjendommen er der anvendt en ekstern valuar, som har vurderet ejendommene til 115 mio. kr.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	kr. 71.595.370	kr. 35.153.734	kr. 1.843.523	kr. 25.978.382
	<b>71.595.370</b>	<b>35.153.734</b>	<b>1.843.523</b>	<b>25.978.382</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på t.kr. 35.154 er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2018 er t.kr. 115.000. Pantet består af realkreditpantebreve på samlet t.kr. 131.096 samt andet pantebrev på t.kr. 750.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandiagade ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Selskabet indgik i regnskabsåret i en fusion med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som blev gennemført med virkning fra 1. januar 2018. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om virksomhedsovertagelser, herunder anvendelse af overtagelsesmetoden. Der ydes intet vederlag, da der er tale om en omvendt lodret fusion. Sammenligningstallene er ikke tilpasset og udgør derfor alene regnskabstallene for Scandiagade ApS.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder årets lejeindtægt ved udlejning af ejendomme. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i de enkelte lejermåls lejeindtægter og driftsomkostninger for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi i år 11. De opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme på markedet samt inflation. Afkastkravet er påvirket af ejendommens beliggenhed og stand, lejernes betalingsikkerhed, risiko for opsigelse af lejemål m.v.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. De afholdte transaktionsomkostninger amortiseres ud over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på prioritetsgælden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.