

Scandiagade ApS

Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 29 93 36 69

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2018



Tim Madsen

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
1. januar - 31. december 2017	
Balance 31. december 2017	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 9. maj 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 9. maj 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Thomas Hermann
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scandiagade ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29 93 36 69
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017
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 2017 udviser et underskud på kr. 1.789.304, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 57.946.060.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse
1. januar - 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		9.792.351	8.226
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-10.020.160	-18.550
Resultat før finansielle poster		-227.809	-10.324
Finansielle indtægter	1	188.515	2.769
Finansielle omkostninger	2	-929.344	-1.446
Resultat før skat		-968.638	-9.001
Skat af årets resultat	3	-820.666	-2.052
Årets resultat		<u>-1.789.304</u>	<u>-11.053</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.789.304	-11.053
		<u>-1.789.304</u>	<u>-11.053</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>115.000.000</u>	<u>125.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>115.000.000</u>	<u>125.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>115.000.000</u>	<u>125.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.836
Andre tilgodehavender		<u>14.928</u>	<u>121</u>
Tilgodehavender		<u>14.928</u>	<u>11.957</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.928</u>	<u>11.957</u>
Aktiver i alt		<u>115.014.928</u>	<u>136.957</u>

Balance 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		10.872.417	10.872
Overført resultat		47.073.643	48.864
Egenkapital	5	<u>57.946.060</u>	<u>59.736</u>
Gæld til realkreditinstitutter		35.176.660	71.595
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>35.176.660</u>	<u>71.595</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.806.289	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	301
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.633.268	0
Selskabsskat		820.666	2.052
Anden gæld		4.631.985	3.273
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.892.208</u>	<u>5.626</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>57.068.868</u>	<u>77.221</u>
Passiver i alt		<u>115.014.928</u>	<u>136.957</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	2.702
Andre finansielle indtægter	<u>188.515</u>	<u>67</u>
	<u>188.515</u>	<u>2.769</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	213.455	0
Andre finansielle omkostninger	<u>715.889</u>	<u>1.446</u>
	<u>929.344</u>	<u>1.446</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>820.666</u>	<u>2.052</u>
	<u>820.666</u>	<u>2.052</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		224.263.726
Tilgang i årets løb		<u>20.160</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>224.283.886</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		-99.263.726
Årets værdireguleringer		<u>-10.020.160</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>-109.283.886</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017		<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. 31.12.2017 (8,0% pr. 31.12.2016). Diskonteringsfaktoren er opgjort inkl. inflation på 2%. Afkastkravet for selskabets kontorejendom er derfor 5,75% pr. 31.12.2017.

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 markedslejen 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.

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	10.872.417	48.862.947	59.735.364
Årets resultat	0	-1.789.304	-1.789.304
Egenkapital 31. december 2017	<u>10.872.417</u>	<u>47.073.643</u>	<u>57.946.060</u>

Selskabskapitalen blev i 2015 forøget med t.kr. 6.345 ved gældskonvertering. Der er ikke sket flere ændringer i selskabskapitalen de sidste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>71.595.370</u>	<u>36.982.949</u>	<u>1.806.289</u>	<u>27.844.272</u>
	<u>71.595.370</u>	<u>36.982.949</u>	<u>1.806.289</u>	<u>27.844.272</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på t.kr. 36.983 er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2017 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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

Bruttofortjeneste

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 eksklusiv moms og rabatter.

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 omætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets 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 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominel værdi.