

Scandiagade ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup
CVR-nr. 29933669

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.03.2017

Dirigent

Navn: Annica Colmorten

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	8
Egenkapitalopgørelse for 2016	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Scandiagade ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 29933669
Hjemsted: Gentofte
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Scandiagade 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 30.03.2017

Direktion

Peter Haahr Thomsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Scandiagade ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scandiagade ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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. Fejlinformationer 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 brugerne 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 blandt andet 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 herudover 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 30.03.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets realstat udgør et underskud på 11.053 t.kr. mod et overskud på 493 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		8.227.205	10.871
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(18.549.892)	(7.592)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>129</u>
Driftsresultat		(10.322.687)	3.408
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		2.701.705	3.149
Andre finansielle indtægter		67.282	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(2.213)
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.446.815)</u>	<u>(1.407)</u>
Resultat før skat		(9.000.515)	2.937
Skat af årets resultat	1	<u>(2.052.457)</u>	<u>(2.444)</u>
Årets resultat		(11.052.972)	493
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(11.052.972)</u>	<u>493</u>
		(11.052.972)	493

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		125.000.000	142.500
Materielle anlægsaktiver	2	125.000.000	142.500
 Anlægsaktiver		 125.000.000	 142.500
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.836.061	51.167
Andre tilgodehavender		121.990	72
Tilgodehavender		11.958.051	51.239
 Omsætningsaktiver		 11.958.051	 51.239
 Aktiver		 136.958.051	 193.739

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	3	10.872.417	10.872
Overført overskud eller underskud		48.862.947	59.916
Egenkapital		59.735.364	70.788
Gæld til realkreditinstitutter		71.595.370	111.558
Anden gæld		0	2.808
Langfristede gældsforpligtelser	4	71.595.370	114.366
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	4.960
Leverandører af varer og tjenesteydelser		301.233	371
Skyldig selskabsskat		2.052.457	2.444
Anden gæld		3.273.627	810
Kortfristede gældsforpligtelser		5.627.317	8.585
Gældsforpligtelser		77.222.687	122.951
Passiver		136.958.051	193.739
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.872.417	59.915.919	70.788.336
Årets resultat	0	(11.052.972)	(11.052.972)
Egenkapital ultimo	10.872.417	48.862.947	59.735.364

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	2.052.457	2.444
	2.052.457	2.444
		Investerings
		-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		223.213.834
Tilgange		1.049.892
Kostpris ultimo		224.263.726
Dagsværdireguleringer primo		(80.713.834)
Årets dagsværdireguleringer		(18.549.892)
Dagsværdireguleringer ultimo		(99.263.726)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		125.000.000

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi via anvendelse af en DCF-model. Diskonteringsfaktoren for selskabets ejendom er 8,0% pr. 31.12.2016 (8,0% pr. 31.12.2015). Diskonteringsfaktoren er opgjort inkl. Inflation på 2%. Afkastkravet for selskabets kontorejendom er derfor 6,0% pr. 31.12.2016.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 9,1 mio. kr.

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

Herudover er anvendt følgende forudsætninger ved dagsværdimålingen.

- Det er forudsat, at tomme lejemål kan udlejes til markedislejen 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 dagværdi med 2,262 mio. kr. i positiv retning.
- Særlige forbedringsomkostninger, som på nuværende tidspunkt forventes udført, er fratrukket kapitalværdierne fra de forventede pengestrømme. Dette påvirker årets dagsværdi med 6.500 mio. kr.

Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme er der anvendt en ektern valuar, som har vurderet ejendommene til 125 mio. kr.

Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
3. Virksomhedskapital			
Anparter	10.872.417	1	10.872.417
	10.872.417		10.872.417

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	4.960	91.466.760
Anden gæld	0	0
	4.960	91.466.760

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Aberdeen Pan-Nordic Denmark ApS som administrations-selskab. 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 disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme for 2016 er 125.000 t.kr. Pantet udgør 132,2 mio. kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af overgang til den nye årsregnskabslov og ændring til ÅRL § 38 indregnes finansielle forpligtelser, som vedrører investeringsejendomme, fremover til amortiseret kostpris jf. ÅRL § 37, stk. 2. Selskabet har valgt at anvende overgangsbekendtgørelsen i lov nr. 738 af 1. juni 2015. Som følge heraf anvendes dagsværdien af den finansielle forpligtelse pr. 31.12.2015 som den indregnede kostpris. Forskellen mellem dagsværdi og restgæld pr. 31.12.2015 amortiseres ud over lånets restløbetid. Ved anvendelse af overgangsbekendtgørelsen er der ikke sket tilretning af sammenligningstal. Amortisering har i regnskabsåret 2016 medført en finansiell indtægt på 67.282 kr. og påvirket gældsforpligtelserne med samme beløb.

Grundet anvendelse af overgangsbekendtgørelse vil regnskabsposten "Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser" af sammenligningsmæssige årsager fremgå i sammenligningstallene. Denne regnskabspost er sidste års dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme.

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

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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.

Anvendt regnskabspraksis

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i de enkelte lejemåls budgetterede lejeindtægter og driftsomkostninger for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi i 11 år. 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, lejerens betalingssikkerhed, risiko for opsigelse af lejemål mv.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

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. De afholdte transaktionsomkostninger amortiseres ud over lånets løbetid og indregnes i resultatopgørelsen i takt med afdrag på prioritetsgælden.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.