

Scan Last Ejendomme A/S

Vrøndingvej 3B

8700 Horsens

CVR-nr. 31 05 79 30

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14/04 2016

Olivier P. A. M. ter Steege
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	11
Balance pr. 31. december 2015	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scan Last Ejendomme A/S
Vrøndingvej 3B
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 05 79 30
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 9. november 2007
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Kim Ole Broch-Lips
Olivier P. A. M. ter Steege
Claus Bundgaard

Direktion

Olivier P. A. M. ter Steege, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Handelsbanken

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Scan Last Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. marts 2016

Direktion

Olivier P. A. M. ter Steege
direktør

Bestyrelse

Kim Ole Broch-Lips

Olivier P. A. M. ter Steege

Claus Bundgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Scan Last Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Last Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 23. marts 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Resultat før finansielle poster	774	903	698	753	693
Resultat af finansielle poster	(232)	(281)	(375)	(352)	(242)
Årets resultat	419	541	242	301	338
Balancesum	13.142	12.437	12.392	11.761	11.737
Egenkapital	3.092	2.673	2.132	1.890	1.589
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,1 %	7,3 %	5,8 %	6,4 %	5,9 %
Forrentning af egenkapital	14,5 %	22,5 %	12,0 %	17,3 %	23,8 %
Likviditetsgrad	9,0 %	2,9 %	1,4 %	0,8 %	0,0 %

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 418.504, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 3.092.002.

Med hensyn til dagsværdien af investeringsejendomme henvises til note 1.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan Last Ejendomme A/S for 2015 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 2015 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 huslejeindtægter andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsoplysninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. investeringsejendommene

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen som korrektion til af- og nedskrivninger eller under andre driftsindtægter, i det omfang salgsprisen overstiger den oprindelige kostpris.

Investeringsejendomme

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 investeringsejendommene til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommene indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendommene er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til udskudt skat. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til dagsværdi.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Forrentning af egenkapital Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Likviditetsgrad Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		793.361	921
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(19.704)</u>	<u>(18)</u>
Resultat før finansielle poster		773.657	903
Finansielle omkostninger	2	<u>(231.983)</u>	<u>(281)</u>
Resultat før skat		541.674	622
Skat af årets resultat	3	<u>(123.170)</u>	<u>(81)</u>
Årets resultat		<u>418.504</u>	<u>541</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>418.504</u>	<u>541</u>
		<u>418.504</u>	<u>541</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	12.324.970	11.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>21.359</u>	<u>41</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>12.346.329</u>	<u>11.777</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>600.000</u>	<u>600</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>600.000</u>	<u>600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>12.946.329</u>	<u>12.377</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		30.000	30
Andre tilgodehavender		<u>133.531</u>	<u>30</u>
Tilgodehavender		<u>163.531</u>	<u>60</u>
Likvide beholdninger		<u>31.884</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>195.415</u>	<u>60</u>
Aktiver i alt		<u>13.141.744</u>	<u>12.437</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		<u>2.592.002</u>	<u>2.173</u>
Egenkapital	7	<u>3.092.002</u>	<u>2.673</u>
Hensættelse til udskudt skat	8	<u>609.156</u>	<u>536</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>609.156</u>	<u>536</u>
Banker		7.195.442	7.125
Deposita		<u>80.001</u>	<u>65</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>7.275.443</u>	<u>7.190</u>
Banker	9	480.000	523
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.272	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.499.307	1.417
Selskabsskat		50.314	62
Anden gæld		<u>114.250</u>	<u>10</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.165.143</u>	<u>2.038</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.440.586</u>	<u>9.228</u>
Passiver i alt		<u>13.141.744</u>	<u>12.437</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	2.173.498	2.673.498
Årets resultat	0	418.504	418.504
Egenkapital 31. december 2015	500.000	2.592.002	3.092.002

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 6,9% (2014: 7,5%). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. samt afholdte vedligeholdelsesudgifter i 2015. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf. Afkastet vil ligge på ca. 7% i 2016.

	2015	2014
	kr.	t.kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	62.886	52
Andre finansielle omkostninger	169.097	229
	231.983	281
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	50.314	62
Årets udskudte skat	72.856	19
	123.170	81

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	11.736.211
Tilgang i årets løb	<u>588.759</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>12.324.970</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>12.324.970</u>

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>59.125</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>59.125</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	18.062
Årets afskrivninger	<u>19.704</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>37.766</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>21.359</u>

6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2015	2014
	kr.	t.kr.
Kostpris 1. januar 2015	<u>600.000</u>	<u>600</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>600.000</u>	<u>600</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>600.000</u>	<u>600</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Group 3 A/S	Horsens	2.000.000	30 %

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	536.300	517
Hensat i året	72.856	19
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u>609.156</u>	<u>536</u>
Materielle anlægsaktiver	611.144	536
Amotiseringsudgifter	(1.988)	0
	<u>609.156</u>	<u>536</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

Banker

Efter 5 år	5.275.442	5.325
Mellem 1 og 5 år	1.920.000	1.800
Langfristet del	7.195.442	7.125
Øvrig kortfristet gæld til banker	480.000	523
Kortfristet del	480.000	523
	<u>7.675.442</u>	<u>7.648</u>

Noter til årsrapporten

9 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
Deposita		
Efter 5 år	80.001	65
Langfristet del	80.001	65
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>80.001</u>	<u>65</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 9.700 t.kr. i grunde og bygninger.