

# **SCAN REAL ESTATE PROPERTIES A/S**

Snorresgade 18  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**13/05/2016**

---

**John Hemming Rasmussen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 11 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 12 |
|---------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | SCAN REAL ESTATE PROPERTIES A/S<br>Snorresgade 18<br>2300 København S<br><br>CVR-nr: 32444237<br>Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015         |
| <b>Bankforbindelse</b> | Arbejdernes Landsbank A/S<br>Vesterbrogade 5<br>1502 København V  |
| <b>Revisor</b>         | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Weidekampsgade 6<br>København S<br>DK Danmark<br>CVR-nr: 33963556<br>P-enhed: 1017192430 |

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2015 for Scan Real Estate Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af moderselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt 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.

København, den 13/05/2016

## Direktion

Morten Jæpelt  
administrerende direktør

## Bestyrelse

John Hemming Rasmussen

Morten Jæpelt

Sune Simonsen  
formand

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SCAN REAL ESTATE PROPERTIES A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SCAN REAL ESTATE PROPERTIES A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **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.

København, 13/05/2016

Anders Kreiner  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed samt at eje kapitalandele i andre virksomheder.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et underskud på 1.460 t.kr.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Scan Real Estate Properties A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

### Salgs- og administrationsomkostninger

I salgs- og administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, kontoromkostninger mv. Driftsomkostninger vedrørende ejendomme indregnes ligeledes herunder og omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, skatter og afgifter mv.



## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat

Årets skat, som 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. Den del af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, A.S. Scan Holding A/S, og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 16 2/3-50 år

### Kapitalandele i dattervirksomheder

#### Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Andel i dattervirksomhedernes skat og ekstraordinære poster indregnes under skat af ordinært resultat henholdsvis ekstraordinært resultat efter skat.

#### Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomheder-nes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende

beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

|   | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsætning .....  |      | 4.664.000         | 4.598.000         |
| <b>Bruttoresultat .....</b>   |      | <b>4.664.000</b>  | <b>4.598.000</b>  |
| Administrationsomkostninger .....   | 1    | -3.714.000        | -3.507.000        |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                             |      | <b>950.000</b>    | <b>1.091.000</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....               |      | -1.922.000        | -1.685.000        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....            |      | 15.000            | 27.000            |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... |      | -133.000          | -93.000           |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      |      | -80.000           | -657.000          |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                   |      | <b>-1.170.000</b> | <b>-1.318.000</b> |
| Skat af årets resultat .....  | 2    | -290.000          | -315.000          |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>-1.460.000</b> | <b>-1.633.000</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                    |      |                   |                   |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....              |      | 0                 | 0                 |
| Overført resultat .....   |      | -1.460.000        | -1.633.000        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>-1.460.000</b> | <b>-1.633.000</b> |

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

|  | Note     | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 26.268.000        | 19.435.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>3</b> | <b>26.268.000</b> | <b>19.435.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....     |          | 68.506.000        | 68.790.000        |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 743.000           | 743.000           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>4</b> | <b>69.249.000</b> | <b>69.533.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>95.517.000</b> | <b>88.968.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  |          | 12.000            | 16.000            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 1.577.000         | 1.466.000         |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>1.589.000</b>  | <b>1.482.000</b>  |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 110.000           | 373.000           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>1.699.000</b>  | <b>1.855.000</b>  |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>97.216.000</b> | <b>90.823.000</b> |

# Balance 31. december 2015

## Passiver

|  | Note | 2015<br>kr.       | 2014<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 5    | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Overført resultat .....  |      | 82.100.000        | 81.923.000        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |      | <b>83.100.000</b> | <b>82.923.000</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                       |      | 205.000           | 137.000           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                                |      | 13.507.000        | 7.569.000         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |      | 404.000           | 194.000           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |      | <b>14.116.000</b> | <b>7.900.000</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |      | <b>14.116.000</b> | <b>7.900.000</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |      | <b>97.216.000</b> | <b>90.823.000</b> |

# Noter

## 1. Administrationsomkostninger

### Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere ud over selskabets direktion. Der er ikke betalt vederlag til direktionen eller bestyrelsen.

Årets afskrivninger er indeholdt i posten med følgende beløb:

|           | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|-----------|----------------|----------------|
|           | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Bygninger | 645.000        | 523.000        |
|           | <b>645.000</b> | <b>523.000</b> |

## 2. Skat af årets resultat

|                                    | <b>2015</b>    | <b>2014</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Aktuel skat                        | 307.000        | 306.000        |
| Ændring af udskudt skat            | 0              | 0              |
| Regulering vedrørende tidligere år | -17.000        | 9.000          |
|                                    | <b>290.000</b> | <b>315.000</b> |

**3. Materielle anlægsaktiver i alt**

|   | <b>Grunde og<br/>bygninger<br/>kr.</b> |
|---|--|
| Kostpris 01.01.2015                     | 32.466.000                             |
| Tilgang                                 | 7.478.000                              |
| Afgang                                  | 0                                      |
| <b>Kostpris 31.12.2015</b>              | <b>39.944.000</b>                      |
| <br>                                    |  |
| Af- og nedskrivning 01.01.2015          | -13.031.000                            |
| Årets afskrivning                       | -645.000                               |
| Tilbageførsel ved afgang                | 0                                      |
| <b>Af- og nedskrivning 31.12.2015</b>   | <b>-13.676.000</b>                     |
| <br>                                    |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b> | <b>26.268.000</b>                      |

#### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

|   | <b>Kapitalandele i<br/>tilknyttede<br/>virksomheder<br/>kr.</b> |
|---|---|
| Kostpris 01.01.2015                     | 70.173.000  |
| Tilgang                                 | 0   |
| Afgang                                  | 0   |
| <b>Kostpris 31.12.2015</b>              | <b>70.173.000</b>   |
| Nettoopskrivninger 01.01.2015           | -1.383.000  |
| Andel i årets resultat                  | -1.922.000  |
| Valutakursreguleringer                  | 1.638.000   |
| <b>Nettoopskrivninger 31.12.2015</b>    | <b>-1.667.000</b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2015</b> | <b>68.506.000</b>   |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| <b>Navn, retsform og hjemsted</b> | <b>Ejerandel</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|---------------------------|
| Scan Real Estate A/S, København   | 100%             | 69.749.000         | -2.294.000                |
| Scan-Shipping Latvia SIA, Letland | 100%             | 162.000            | 36.000                    |

#### 5. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

|  | <b>kr.</b>       |
|--|------------------|
| Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår: |                  |
| Aktiekapital 01.01.2011                                | 1.000.000        |
| <b>Aktiekapital 31.12.2015</b>                         | <b>1.000.000</b> |



## 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A.S. Scan Holding A/S som administrationsselskab. 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 de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 7. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Scan Group A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S.

### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet:

\*Scan Group A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

\*A.S.Scan Holding A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: A.S.Scan Holding A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S, CVR-nr.33 03 61 75