

## Scan Real Estate Properties A/S

Snorresgade 18-20  
2300 København S  
CVR-nr. 32444237

### Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.05.2023

---

**John Hemming**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Scan Real Estate Properties A/S

Snorresgade 18-20

2300 København S

CVR-nr.: 32444237

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Sune Simonsen, formand

John Hemming

Morten Jæpelt

## Direktion

Morten Jæpelt, direktør

## Bank

A/S Arbejdernes Landsbank

Vesterbrogade 5

1502 København V

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Scan Real Estate Properties A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11.05.2023

## Direktion

**Morten Jæpelt**

direktør

## Bestyrelse

**Sune Simonsen**

formand

**John Hemming**

**Morten Jæpelt**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Scan Real Estate Properties A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scan Real Estate Properties A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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 11.05.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Anders Kreiner**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26765

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat blev et overskud på 1.977 t.kr.

Selskabets egenkapital udgør 122.535 t.kr. pr. 31.12.2022.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke indtrådt eller konstateret øvrige forhold fra balancedagen frem til regnskabsafleggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Nettoomsætning		5.781	5.605
Andre eksterne omkostninger		(3.681)	(3.751)
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.100</b>	<b>1.854</b>
Af- og nedskrivninger	1	(1.120)	(1.039)
<b>Driftsresultat</b>		<b>980</b>	<b>815</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.517	(5.043)
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		124	126
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(202)	(204)
Andre finansielle omkostninger		(2)	(2)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.417</b>	<b>(4.308)</b>
Skat af årets resultat	2	(440)	(386)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.977</b>	<b>(4.694)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.977	(4.694)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.977</b>	<b>(4.694)</b>



# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Grunde og bygninger		25.314	25.695
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93	87
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>25.407</b>	<b>25.782</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		92.193	75.842
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>92.193</b>	<b>75.842</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>117.600</b>	<b>101.624</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		53	40
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.172	20.429
Udskudt skat		9	4
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.234</b>	<b>20.473</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>726</b>	<b>580</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.960</b>	<b>21.053</b>
<b>Aktiver</b>		<b>125.560</b>	<b>122.677</b>

**Passiver**

	Note	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Virksomhedskapital		1.000	1.000
Reserve for valutakursreguleringer		(360)	(194)
Overført overskud eller underskud		121.895	93.918
<b>Egenkapital</b>		<b>122.535</b>	<b>94.724</b>
Deposita		98	95
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>98</b>	<b>95</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		639	200
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.811	26.708
Skyldige sambeskatningsbidrag		440	390
Anden gæld		37	560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.927</b>	<b>27.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.025</b>	<b>27.953</b>
<b>Passiver</b>		<b>125.560</b>	<b>122.677</b>
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital t.kr.	Reserve for valutakurs- reguleringer t.kr.	Overført overskud eller underskud t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital primo	1.000	(194)	93.918	94.724
Valutakursreguleringer	0	(166)	0	(166)
Koncerntilskud o.l.	0	0	26.000	26.000
Årets resultat	0	0	1.977	1.977
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>(360)</b>	<b>121.895</b>	<b>122.535</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	1.120	1.039
	<b>1.120</b>	<b>1.039</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2022 t.kr.	2021 t.kr.
Aktuel skat	445	390
Ændring af udskudt skat	(5)	(4)
	<b>440</b>	<b>386</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger t.kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar t.kr.
Kostpris primo	41.909	117
Tilgange	713	31
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>42.622</b>	<b>148</b>
Af- og nedskrivninger primo	(16.214)	(29)
Årets afskrivninger	(1.094)	(26)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(17.308)</b>	<b>(55)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.314</b>	<b>93</b>

## 4 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder t.kr.
Kostpris primo	103.873
Tilgange	15.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>118.873</b>
Nedskrivninger primo	(28.031)
Valutakursreguleringer	(166)
Andel af årets resultat	1.517
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(26.680)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>92.193</b>

## 5 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2022 t.kr.</b>
Deposita	98
	<b>98</b>

## 6 Personaleforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere ud over selskabet direktion. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Simonsen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Scan Group A/S, Snorregade 18-20, 2300 København S, CVR-nr. 81260311

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Der er foretaget reklassifikation i sammenligningsåret mellem andre finansielle indtægter og andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder, dette har ikke resultateffekt.

## Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

## 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.

## 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

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

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger samt gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

**Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder**

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

**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, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser 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 det ultimative moderselskab, A. Simonsen Holding ApS, og alle dets øvrige 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 aktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes 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.

Tilknyttede virksomheder 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 tilknyttede virksomheder 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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



**Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.