

# Scan-Pot Ejendomme ApS

Sjællandsgade 25, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 33 37 40 38

## Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2019

Dirigent:



.....  
Carsten Hymøller





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Scan-Pot Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 30. september 2019

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carsten Hymøller', written over a horizontal dotted line.

Carsten Hymøller  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i Scan-Pot Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scan-Pot Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 den 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.

### Den uafhængige revisors erklæring

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

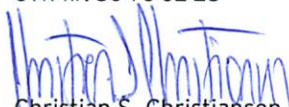
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 30. september 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Christian S. Christiansen', is written over the printed name.

Christian S. Christiansen

statsaut. revisor

mne32171

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Scan-Pot Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sjællandsgade 25, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	33 37 40 38
Stiftet	8. december 2010
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
E-mail	scanpot@scanpot.dk
Telefon	74 43 14 11
Direktion	Carsten Hymøller, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte gennem kapitalinteressser i andre virksomheder at eje og udleje ejendomme samt anden efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 176.526 kr. mod et overskud på 173.686 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på 5.315.101 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende og som forventet.

For 2019/20 forventes endvidere et positivt resultat.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19	2017/18
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.380.015	1.343.577
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-745.761	-673.812
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	634.254	669.765
2	Finansielle indtægter	0	18.003
3	Finansielle omkostninger	-407.728	-461.082
	<b>Resultat før skat</b>	226.526	226.686
4	Skat af årets resultat	-50.000	-53.000
	<b>Årets resultat</b>	176.526	173.686
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	100.000
	Overført resultat	76.526	73.686
		176.526	173.686

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	17.851.113	18.276.075
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.272	133.872
		<u>17.933.385</u>	<u>18.409.947</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>17.933.385</u>	<u>18.409.947</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	27.326
	Tilgodehavende selskabsskat	118.000	165.000
	Periodeafgrænsningsposter	31.000	31.000
		<u>149.000</u>	<u>223.326</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>52.318</u>	<u>1.265</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>201.318</u>	<u>224.591</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>18.134.703</u></u>	<u><u>18.634.538</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Balance

Note	kr.	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	4.715.101	4.638.575
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>5.315.101</u>	<u>5.238.575</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.970.000	1.920.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.970.000</u>	<u>1.920.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.154.121	10.800.413
		<u>10.154.121</u>	<u>10.800.413</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	663.151	663.151
	Gæld til tilknyttede virksomheder	19.931	0
	Anden gæld	12.399	12.399
		<u>695.481</u>	<u>675.550</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>10.849.602</u>	<u>11.475.963</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>18.134.703</u>	<u>18.634.538</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	4.638.575	100.000	5.238.575
Overført via resultatdisponering	0	76.526	100.000	176.526
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>4.715.101</b>	<b>100.000</b>	<b>5.315.101</b>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan-Pot Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Resultatopgørelsen

##### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning består af husleje og øvrige lejeindtægter.

##### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	5-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser m.v.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **Selskabsskat**

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 nettorealisationsværdien.

kr.	2018/19	2017/18
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	18.003
	<u>0</u>	<u>18.003</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	157	0
Andre finansielle omkostninger	407.571	461.082
	<u>407.728</u>	<u>461.082</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	50.000	53.000
	<u>50.000</u>	<u>53.000</u>

## Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2018	22.860.892	428.103	23.288.995
Tilgang i årets løb	269.199	0	269.199
Kostpris 30. juni 2019	23.130.091	428.103	23.558.194
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	4.584.817	294.231	4.879.048
Årets afskrivninger	694.161	51.600	745.761
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	5.278.978	345.831	5.624.809
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	17.851.113	82.272	17.933.385
Afskrives over	5-40 år	5 år	

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 6 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

kr.	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Saldo primo	500.000	500.000	500.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	480.000
Kapitalnedsættelse	0	0	0	20.000
	500.000	500.000	500.000	500.000

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 7.453 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld er der stillet pant i virksomhedens faste ejendom for en værdi af 11.019 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 17.851 t.kr.