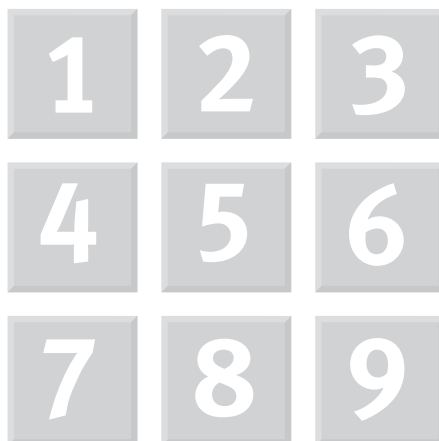


Scan Lux Ejendomme ApS

Kratbjerg 308
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35894195



Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. april 2016

Lars Bro Milner
Dirigent



DØSSING & PARTNERE
Revisionsinteressentskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Scan Lux Ejendomme ApS
Kratbjerg 308
3480 Fredensborg
35894195
Fredensborg
1. januar 2015 - 31. december 2015

CVR-nr.
Hjemsted
Regnskabsår

Direktion

Jan Kornelius Pedersen, Direktør
Lars Bro Milner, Direktør

Revisor

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab
Trollesminde Kontorpark
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød
CVR-nr.: 54879911

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Scan Lux Ejendomme ApS.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 8. april 2016

Direktion

Jan Kornelius Pedersen
Direktør

Lars Bro Milner
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Scan Lux Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Lux Ejendomme ApS 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 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hillerød, den 8. april 2016

DØSSING & PARTNERE

Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer
CVR-nr. 54 87 99 11

Anders Ilsøe
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i besiddelse af ejendomme og udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -186.742, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 37.633.169, og en egenkapital på kr. 2.640.047.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Scan Lux Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilføjelser for klasse C regnskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 regskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration og ejendomsdrift.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		1.286.393	1.564.540
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-314.564	-314.564
Driftsresultat		971.829	1.249.976
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-40.989
Andre finansielle omkostninger		-1.201.521	-1.503.240
Resultat før skat		-229.692	-294.253
Skat af årets resultat	2	42.950	83.903
Årets resultat		-186.742	-210.350
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		2.776.789	0
Overført overkurs		0	2.987.139
Årets resultat		-186.742	-210.350
Til disposition		2.590.047	2.776.789
Fordeling af resultat			
Overført resultat		2.590.047	2.776.789
Fordelt		2.590.047	2.776.789

Balance pr. 31. december

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	37.370.872	37.685.436
Materielle anlægsaktiver		37.370.872	37.685.436
Anlægsaktiver		37.370.872	37.685.436
Andre tilgodehavender		262.297	263.103
Tilgodehavender		262.297	263.103
Omsætningsaktiver		262.297	263.103
Aktiver		37.633.169	37.948.539

Balance pr. 31. december

Passiver	Note	2015	2014
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.590.047	2.776.789
Egenkapital	4	<u>2.640.047</u>	<u>2.826.789</u>
Hensættelser til udskudt skat		3.057.350	3.100.300
Hensatte forpligtelser		<u>3.057.350</u>	<u>3.100.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		17.679.316	19.082.152
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		9.208.668	9.660.847
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>26.887.984</u>	<u>28.742.999</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.856.319	1.842.651
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4.028
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.416.772
Anden gæld		3.191.469	15.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.047.788</u>	<u>3.278.451</u>
Gældsforpligtelser		<u>31.935.772</u>	<u>32.021.450</u>
Passiver		<u>37.633.169</u>	<u>37.948.539</u>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015	2014
1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	314.564	314.564
Af- og nedskrivninger i alt	314.564	314.564
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	-262.297
Regulering af eventualskat	-42.950	178.394
Årets skat i alt	-42.950	-83.903
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	38.000.000	0
Tilgang i forbindelse med spaltning	0	38.000.000
Kostpris ultimo	38.000.000	38.000.000
Af- og nedskrivninger primo	-314.564	0
Årets afskrivninger	-314.564	-314.564
Af- og nedskrivninger ultimo	-629.128	-314.564
Regnskabsmæssig værdi ultimo	37.370.872	37.685.436

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds -kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	2.776.789	2.826.789
Årets resultat	0	-186.742	-186.742
	50.000	2.590.047	2.640.047

5. Langfristede gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser der forfalder senere end 5 år udgør kr. 19.163.149.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er stiftet ved grenspaltning af det fortsættende selskab Scan Lux Packaging A/S og som følge heraf hæfter selskabet for forpligtelser, som eksisterede på spaltningsdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Sambeskatningen er ophørt pr. 6/10-2015, hvorfor hæftelsen kun omfatter perioden frem til 6/10-2015.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Udover realkreditpantebrev på kr. 26.585.000 vedrørende prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på i alt kr. 10.000.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør kr. 37.370.872.

Selskabet har overfor søsterselskabet Scan Lux Packaging A/S stillet solidarisk selvskyldnerkaution uden begrænsning til sikkerhed for alt mellemværende med selskabets bankforbindelse der på statusdagen udgør kr. 10.525.918.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jan Kornelius Pedersen (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-536744735196

IP: 188.178.78.198

19-04-2016 kl. 08:51:50 UTC

NEM ID 

Lars Bro Milner (CPR valideret)

direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-493135173690

IP: 188.178.103.142

19-04-2016 kl. 10:13:38 UTC

NEM ID 

Anders Jos Ilsøe (CVR valideret)

godkendt revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:1104744223951

IP: 195.215.238.238

19-04-2016 kl. 10:21:41 UTC

NEM ID 

Lars Bro Milner (CPR valideret)

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-493135173690

IP: 188.178.103.142

23-04-2016 kl. 13:41:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentmøgle: C8EIK-SVWML7-VEOT7-B3235-LWEZS-EMOEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>