

Scan Lux Ejendomme ApS

Kratbjerg 308
3480 Fredensborg

CVR-nr. 35 89 41 95



Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. marts 2020

Lars Bro Milner
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendt revisionsinteressentselskab

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scan Lux Ejendomme ApS
Kratbjerg 308
3480 Fredensborg

CVR-nr.: 35 89 41 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 9. september 2014

Hjemsted: Fredensborg

Direktion

Jan Kornelius Pedersen, direktør
Lars Bro Milner, direktør

Revision

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 13. marts 2020

Direktion

Jan Kornelius Pedersen
direktør

Lars Bro Milner
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Scan Lux Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Lux Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Hillerød, den 13. marts 2020

DØSSING & PARTNERE
Godkendt Revisionsinteressentskab
CVR-nr. 54 87 99 11

Carsten Bjørn Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10077

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan Lux Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsdrift mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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

Ejendommen 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	59 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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 omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.375.985	1.472.634
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-314.564	-314.564
Resultat før finansielle poster		1.061.421	1.158.070
Finansielle omkostninger	1	-1.017.378	-1.010.252
Resultat før skat		44.043	147.818
Skat af årets resultat	2	-2.274	-23.954
Årets resultat		41.769	123.864
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		41.769	123.864
		41.769	123.864

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		36.112.616	36.427.180
Materielle anlægsaktiver		36.112.616	36.427.180
Anlægsaktiver i alt		36.112.616	36.427.180
Andre tilgodehavender		262.297	262.297
Periodeafgrænsningsposter		160.549	0
Tilgodehavender		422.846	262.297
Omsætningsaktiver i alt		422.846	262.297
Aktiver i alt		36.535.462	36.689.477

Balance pr. 31. december 2019

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.788.074	2.746.305
Egenkapital	3	2.838.074	2.796.305
Hensættelse til udskudt skat		3.137.292	3.135.018
Hensatte forpligtelser i alt		3.137.292	3.135.018
Andre kreditinstitutter		18.447.668	20.634.068
Langfristede gældsforpligtelser	4	18.447.668	20.634.068
Kreditinstitutter	4	2.140.842	2.060.814
Leverandører af varer og tjenesteydelser		171.549	11.000
Anden gæld		9.800.037	8.052.272
Kortfristede gældsforpligtelser		12.112.428	10.124.086
Gældsforpligtelser i alt		30.560.096	30.758.154
Passiver i alt		36.535.462	36.689.477
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
	kr.	kr.	
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	<u>1.017.378</u>	<u>1.010.252</u>	
	<u>1.017.378</u>	<u>1.010.252</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	<u>2.274</u>	<u>23.954</u>	
	<u>2.274</u>	<u>23.954</u>	
3 Egenkapital			
	<u>Virksomheds-</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	kapital	resultat	
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	2.746.305	2.796.305
Årets resultat	0	41.769	41.769
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>2.788.074</u>	<u>2.838.074</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
Andre kreditinstitutter		
Efter 5 år	10.158.048	12.851.983
Mellem 1 og 5 år	<u>8.289.620</u>	<u>7.782.085</u>
Langfristet del	18.447.668	20.634.068
Inden for et år	<u>2.140.842</u>	<u>2.060.814</u>
Kortfristet del	<u>2.140.842</u>	<u>2.060.814</u>
	<u>20.588.510</u>	<u>22.694.882</u>

5 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 spaltningdagen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover realkreditpantebrev på t.kr. 26.585 vedrørende prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebrev i selskabets faste ejendomme på i alt t.kr. 10.000. Den bogførte værdi af ejendommen udgør t.kr. 36.112.

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 t.kr. 16.376.

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.”

Lars Bro Milner (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-493135173690

IP: 87.51.xxx.xxx

2020-03-19 07:46:57Z

NEM ID 

Jan Kornelius Pedersen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-536744735196

IP: 2.106.xxx.xxx

2020-03-20 07:17:58Z

NEM ID 

Carsten Bjørn Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:54879911-RID:69456879

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-03-23 07:01:42Z

NEM ID 

Lars Bro Milner (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-493135173690

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-03-23 07:31:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EMXNN-O2AEA-J6FKQ-EHN66-FN3VQ-VWGF1

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>