

---

# ***Scan Mart ApS***

Ravnebakkevej 4, 3200 Helsingør

## Årsrapport for 2016

---

CVR-nr. 66 14 36 19

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/5 2017

Emil Elvers-Thomsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

Noter, regnskabspraksis 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Scan Mart ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 11. maj 2017

## Direktion

Emil Elvers-Thomsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Scan Mart ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scan Mart ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 11. maj 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Carsten Blicher  
statsautoriseret revisor

Martin Kristensen  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Scan Mart ApS  
Ravnebakkevej 4  
3200 Helsingø

CVR-nr.: 66 14 36 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 18. august 1980  
Hjemstedskommune: Gribskov

## Direktion

Emil Elvers-Thomsen

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Milnersvej 43  
3400 Hillerød  
Telefon 48 25 35 00  
Telefax 48 26 58 33  
[www.pwc.dk](http://www.pwc.dk)

## Pengeinstitut

Sydbank

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål at opnå bedst mulig afkast værdipapirer samt at udleje ejendommen beliggende Industrivænget 39, 3400 Hillerød.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på DKK 64.808, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 4.333.195.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>145.052</b>	<b>-176.411</b>
Personaleomkostninger	1	-1.453	-603.601
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>143.599</b>	<b>-780.012</b>
Finansielle indtægter		7.050	476.483
Finansielle omkostninger	2	-216.387	-235.886
<b>Resultat før skat</b>		<b>-65.738</b>	<b>-539.415</b>
Skat af årets resultat	3	930	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-64.808</b>	<b>-539.415</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	1.000.000
Overført resultat	-564.808	-1.539.415
	<b>-64.808</b>	<b>-539.415</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		2.150.000	2.172.264
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.150.000</b>	<b>2.172.264</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.150.000</b>	<b>2.172.264</b>
Andre tilgodehavender		0	66.953
Selskabsskat		1.551	18.316
Periodeafgrænsningsposter		9.241	7.008
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.792</b>	<b>92.277</b>
<b>Værdipapirer</b>	5	<b>3.252.957</b>	<b>3.415.711</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>145.122</b>	<b>1.062.821</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.408.871</b>	<b>4.570.809</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.558.871</b>	<b>6.743.073</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		609.000	609.000
Reserve for opskrivninger		0	921.210
Overført resultat		3.224.195	2.867.793
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>4.333.195</b>	<b>5.398.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.030.607	1.088.060
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>1.030.607</b>	<b>1.088.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	56.297	54.440
Kreditinstitutter		357	345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld		108.415	172.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>195.069</b>	<b>257.010</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.225.676</b>	<b>1.345.070</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.558.871</b>	<b>6.743.073</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

# Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	480.000
Pensioner	0	112.390
Andre omkostninger til social sikring	1.453	11.211
	<b>1.453</b>	<b>603.601</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	53.651	59.346
Kursreguleringer omkostninger	162.736	176.540
	<b>216.387</b>	<b>235.886</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-930	0
	<b>-930</b>	<b>0</b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		1.913.391
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis		0
Valutakursregulering		0
Kostpris 31. december		<b>1.913.391</b>
Værdireguleringer 1. januar		258.873
Årets værdireguleringer		-22.264
Værdireguleringer 31. december		<b>236.609</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>2.150.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Nettoomsætning	190.000	
Lokaleomkostninger	35.371	
Skønsmæssig andel af administrationsomkostninger	25.000	
Værdi ved kapitaliseringsfaktor, 0,06 - afrundet	2.150.000	

## Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 Værdipapirer</b>		
Aktier	191.025	299.925
Investeringsforeninger	3.061.932	3.115.786
	<b>3.252.957</b>	<b>3.415.711</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	609.000	921.210	2.867.793	1.000.000	5.398.003
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-921.210	921.210	0	0
Årets resultat	0	0	-564.808	-500.000	-1.064.808
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>609.000</b>	<b>0</b>	<b>3.224.195</b>	<b>500.000</b>	<b>4.333.195</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	805.418	865.000
Mellem 1 og 5 år	225.189	223.060
Langfristet del	1.030.607	1.088.060
Inden for 1 år	56.297	54.440
	<b>1.086.904</b>	<b>1.142.500</b>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.150.000	2.172.264
-----------------------------------------------------	-----------	-----------

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Scan Mart ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Idet det med lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) er muligt at have flere formål, har virksomheden ændret anvendt regnskabspraksis for måling af investeringsejendomme, således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. I henhold til overgangsbestemmelserne ændres regnskabspraksis med virkning fra ultimo regnskabsåret 2016. Ejendomme er reklassificeret i balancen til investeringsejendomme med virkning for sammenligningsåret. Årets værdiregulering udgør 22 TDKK, hvilket er på niveau med tidligere års afskrivninger - praksisændringen har således ikke påvirket årets resultat, balance eller den finansielle stilling.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter, regnskabspraksis

## Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold mv.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

## Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

# Balancen

## Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendomme som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

## **Noter, regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31 december 2016 er for ejendommen opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

# Noter, regnskabspraksis

## Egenkapital

### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.