

# **S.R.E. A/S**

Snorresgade 18  
2300 København S

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/05/2017**

---

**John Hemming Rasmussen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	S.R.E. A/S Snorresgade 18 2300 København S  Telefonnummer: 32953242  CVR-nr: 77513418 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Arbejdernes Landsbank A/S Vesterbrogade 5 1502 København V DK Danmark
<b>Revisor</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1.januar – 31.december 2016 for S.R.E. A/S.

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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1.januar -31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/05/2017

## Direktion

Sune Simonsen  
administrerende direktør

## Bestyrelse

John Hemming Rasmussen

Morten Jæpelt  
formand

Sune Simonsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i S.R.E. A/S

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.R.E. A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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, 18/05/2017

Anders Kreiner  
Statsautoriseret revisor  
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR: 33963556

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af selskabets ejendomsportefølje.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 151 t.kr.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker 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 risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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

## 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.

# Resultatopgørelse

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets huslejeindtægter.

## Eksterne omkostninger

Som eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder lønomkostninger m.m. til salgs- og administrativt personale samt ledelsen, kontoromkostninger mv. Driftsomkostninger vedrørende ejendomme indregnes ligeledes herunder og omfatter omkostninger til vedligeholdelse, forsikringer, skatter og afgifter mv.

## Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og



transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som 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. Den del af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, A.S. Scan Holding A/S, og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balance**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger 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:  
Bygninger 16 2/3-50 år

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer indregnet under finansielle anlægsaktiver er opgjort til kostpris.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....			0
Eksterne omkostninger .....	1	-97.000	-99.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-97.000</b>	<b>-99.000</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-79.000	-80.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-176.000</b>	<b>-179.000</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		13.000	13.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-7.000	-6.000
Andre finansielle omkostninger .....			0
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-170.000</b>	<b>-172.000</b>
Skat af årets resultat .....	3	19.000	29.000
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-151.000</b>	<b>-143.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-151.000	-143.000
<b>I alt .....</b>		<b>-151.000</b>	<b>-143.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.180.000	2.259.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.180.000</b>	<b>2.259.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		91.000	90.000
Udskudte skatteaktiver .....		296.000	303.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>387.000</b>	<b>393.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.567.000</b>	<b>2.652.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.558.000	1.546.000
Andre tilgodehavender .....		0	1.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.558.000</b>	<b>1.547.000</b>
Likvide beholdninger .....		33.000	23.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.591.000</b>	<b>1.570.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.158.000</b>	<b>4.222.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	6	1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		2.308.000	2.459.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.308.000</b>	<b>3.459.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		18.000	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		832.000	748.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>850.000</b>	<b>763.000</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>850.000</b>	<b>763.000</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.158.000</b>	<b>4.222.000</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

### Medarbejderforhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere ud over selskabets direktion. Der er ikke betalt vederlag til direktionen.

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	-79.000	-80.000
	<u>-79.000</u>	<u>-80.000</u>

## 3. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	37.000	-15.000
Regulering til udskudt skat	-18.000	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	-14.000
	<u>-19.000</u>	<u>-29.000</u>

**4. Materielle anlægsaktiver i alt**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris 01.01.2016	3.419.000
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>3.419.000</b>
Af- og nedskrivning 01.01.2016	-1.160.000
Årets afskrivning	-79.000
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning 31.12.2016</b>	<b>-1.239.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>2.180.000</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Værdipapirer m.v. kr.</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 01.01.2016	90.000
Tilgang	1.000
Afgang	-0
<b>Kostpris 31.12.2016</b>	<b>91.000</b>
Op-/nedskrivninger 01.01.2016	0
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Op-/nedskrivninger 31.12.2016</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2016</b>	<b>91.000</b>

	<b>kr.</b>
<b>Udskudte skatteaktiver</b>	
Udskudt skat 01.01.2016	303.000
Årets regulering	37.000
Regulering til udskudt skat	-18.000
Fordeling vedrørende sambeskatning tidligere år	-26.000
<b>Udskudt skat 31.12.2016</b>	<b>296.000</b>

## 6. Registreret kapital mv.

Aktiekapitalen består af 1.000 aktier a 1.000 kr. Aktierne er ikke opdelt i klasser.

	<b>kr.</b>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 01.01.2012	1.000.000
<b>Aktiekapital 31.12.2016</b>	<b>1.000.000</b>

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A.S. Scan Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1.juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I Selskabets to ejendomme er tinglyst ejerpantebreve på ialt 2.853 tkr.

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Scan Real Estate A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S.

### Nærtstående parter

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse på selskabet:

\*Scan Real Estate Properties A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

\*Scan Group A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S

### Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for: A.S.Scan Holding A/S, Snorresgade 18-20, 2300 København S,  
CVR-nr. 33 03 61 75