



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET SCANCON A/S
VILLESTOFTEDALEN 10, 5210 ODENSE NV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. marts 2016

Erik Persson

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Scancon A/S Villeshovedvej 10 5210 Odense NV CVR-nr.: 88 15 96 16 Stiftet: 1. november 1979 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Persson, formand Jesper Andersson Torben Andersson Kurt Andersson
Direktion	Torben Andersson
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Totalbanken Bredgade 95 5560 Aarup Arbejdernes Landsbank Fisketorvet 1 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Scancon 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17. marts 2016

Direktion

Torben Andersson

Bestyrelse

Erik Persson
Formand

Jesper Andersson

Torben Andersson

Kurt Andersson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Scancon A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scancon A/S for regnskabsåret 1. januar - 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 - 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.

Odense, den 17. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt at eje værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men som forventet.

Resultatet for 2016 forventes at blive positivt.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Scancon A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundet dansk selskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-15 år	0%

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirbeholdning omfatter børsnoterede aktier og obligationer, der forventes beholdt til udløb og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		71.265	608.100
Personaleudgifter.....	1	-228.163	-225.000
DRIFTSRESULTAT		-156.898	383.100
Indtægter af værdipapirer.....		152.832	48.368
Finansielle indtægter.....		4.449	8.721
Finansielle omkostninger.....	2	-130.986	-130.717
RESULTAT FØR SKAT		-130.603	309.472
Skat af årets resultat.....	3	30.892	-76.073
ÅRETS RESULTAT		-99.711	233.399
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-99.711	233.399
I ALT		-99.711	233.399

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.000.000	10.000.000
Andre værdipapirer.....		439	706.991
Finansielle anlægsaktiver.....	5	439	706.991
ANLÆGSAKTIVER.....		10.000.439	10.706.991
Andre tilgodehavender.....		110.885	39.496
Tilgodehavende selskabsskat.....		33.864	0
Tilgodehavender.....		144.749	39.496
Likvider.....		766.557	336.836
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		911.306	376.332
AKTIVER.....		10.911.745	11.083.323
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.475.433	3.575.144
EGENKAPITAL.....	6	3.975.433	4.075.144
Hensættelse til udskudt skat.....		1.963.867	1.960.895
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.963.867	1.960.895
Deposita fra lejere.....		468.429	468.429
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	468.429	468.429
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		4.176	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....		4.431.823	4.431.554
Selskabsskat.....		0	66.326
Anden gæld.....		68.017	80.975
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.504.016	4.578.855
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.972.445	5.047.284
PASSIVER.....		10.911.745	11.083.323
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleudgifter			1
Løn og gager.....	225.000	225.000	
Sociale udgifter.....	3.163	0	
	228.163	225.000	
Finansielle omkostninger			2
Renter tilknyttede virksomhed.....	130.986	130.717	
	130.986	130.717	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-33.864	67.277	
Regulering af udskudt skat.....	2.972	8.796	
	-30.892	76.073	
Materielle anlægsaktiver			4
	Ejendomme	Andre anlæg og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	12.662.194	485.636	
Afgang.....	0	-485.636	
Kostpris 31. december 2015.....	12.662.194	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	485.636	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-485.636	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-2.662.194	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-2.662.194	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	10.000.000	0	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Andre værdipapirer	
Kostpris 1. januar 2015.....		856.471	
Afgang.....		-757.096	
Kostpris 31. december 2015.....		99.375	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		-149.480	
Årets opskrivninger.....		50.544	
Opskrivninger 31. december 2015.....		-98.936	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		439	

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	3.575.144	4.075.144
Forslag til årets resultatdisponering.....		-99.711	-99.711
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	3.475.433	3.975.433

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 50 stk. a nom. 1.000 kr.....	50.000	50.000
B-aktier, 450 stk. a nom. 1.000 kr.....	450.000	450.000
	500.000	500.000

Langfristede gældsforpligtelser	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	7
Deposita fra lejere.....	468.429	468.429	0	166.050	
	468.429	468.429	0	166.050	

Eventualposter mv.	8
Tekstafsnit	
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed for skat af koncernens sambeskattede indkomst.	

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anson Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Ingen.	