



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. marts 2017

---

Erik Persson

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Erik Persson, Formand Jesper Andersson Torben Andersson Kurt Andersson
<b>Direktion</b>	Torben Andersson
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 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 2016 samt af 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.

Odense, den 15. februar 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torben Andersson

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Erik Persson  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jesper Andersson

\_\_\_\_\_  
Torben Andersson

\_\_\_\_\_  
Kurt Andersson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Scancon A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scancon A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 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**

Vores 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 vores 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 ledelsen 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.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 15. februar 2017

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatet for 2017 forventes at blive positivt.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>486.694</b>	<b>71.265</b>
Personaleudgifter.....	1	-225.000	-228.163
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>261.694</b>	<b>-156.898</b>
Finansielle indtægter.....		2.770	157.281
Finansielle omkostninger.....	2	-131.952	-130.986
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>132.512</b>	<b>-130.603</b>
Skat af årets resultat.....	3	-29.135	30.892
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>103.377</b>	<b>-99.711</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		400.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-296.623	-99.711
<b>I ALT</b> .....		<b>103.377</b>	<b>-99.711</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Ejendomme.....		10.000.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	10.000.000	10.000.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
Andre tilgodehavender.....		58.917	110.885
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	33.864
Tilgodehavender.....		<b>58.917</b>	<b>144.749</b>
Andre værdipapirer.....		527	439
Værdipapirer.....		<b>527</b>	<b>439</b>
Likvider.....		<b>947.944</b>	<b>766.557</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.007.388</b>	<b>911.745</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.007.388</b>	<b>10.911.745</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.178.811	3.475.433
Forslag til udbytte.....		400.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>4.078.811</b>	<b>3.975.433</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.973.950	1.963.867
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.973.950</b>	<b>1.963.867</b>
Deposita fra lejere.....		340.900	468.429
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	<b>340.900</b>	<b>468.429</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		36.213	4.176
Gæld til tilknyttede selskaber.....		4.496.907	4.431.823
Selskabsskat.....		19.052	0
Anden gæld.....		61.555	68.017
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>4.613.727</b>	<b>4.504.016</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.954.627</b>	<b>4.972.445</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.007.388</b>	<b>10.911.745</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Personaleudgifter</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)				
Løn og gager.....	225.000	225.000		
Sociale udgifter.....	0	3.163		
	<b>225.000</b>	<b>228.163</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renter tilknyttede virksomhed.....	131.952	130.986		
	<b>131.952</b>	<b>130.986</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	19.052	-33.864		
Regulering af udskudt skat.....	10.083	2.972		
	<b>29.135</b>	<b>-30.892</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2016.....		12.511.630		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>12.511.630</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-2.511.630		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>		<b>-2.511.630</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>10.000.000</b>		
Dagsværdi for industriejendom				
Industriejendom er beliggende i Odense og er fuldt udlejet for 2017. Industriejendommenes dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Ved beregningen er anvendt et afkast på 8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.				
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	3.475.434	0	3.975.434
Forslag til årets resultatdisponering.....		-296.623	400.000	103.377
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.178.811</b>	<b>400.000</b>	<b>4.078.811</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Deposita fra lejere .....	468.429	340.900	0	0	
	<b>468.429</b>	<b>340.900</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildekatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anson Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Ingen					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Scancon A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 0 tkr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 400 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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, inklusive 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

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

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.