

SCAN REAL ESTATE A/S

Snorresgade 18
2300 København S

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

21/05/2021

John Hemming
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SCAN REAL ESTATE A/S Snorresgade 18 2300 København S
	CVR-nr: 26809940 Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank A/S Vesterbrogade 5 1502 København V DK Danmark
Revisor	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S DK Danmark CVR-nr: 33963556 P-enhed: 1017192430

Ledespåtegning

Ledelsen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for SCAN REAL ESTATE A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København S, den 21/05/2021

Direktion

Morten Jæpelt

Bestyrelse

Morten Jæpelt

John Hemming

Sune Simonsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SCAN REAL ESTATE A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SCAN REAL ESTATE A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balancen og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar

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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 S, 21/05/2021

Anders Kreiner , mne26765
Statsautoriseret revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og anden dertil relateret virksomhed, herunder udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat blev et underskud på 2.980 t.kr.
Begivenheder efter regnskabs afslutning

Det er ledelsens forventning, at COVID-19 pandemien fortsat vil have begrænset påvirkning på selskabets aktivitet.

Der er ikke indtrådt eller konstateret øvrige forhold fra balancedagen frem til regnskabsafleggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Scan Real Estate A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, 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. 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.Simonsen Holding ApS, 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 50 år

Kapitalandele i dattervirksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag eller tillæg af afskrivning på henholdsvis goodwill og negativ goodwill.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.269.000	1.351.000
Eksterne omkostninger		-706.000	-627.000
Bruttoresultat		563.000	724.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-1.093.000	-772.000
Resultat af ordinær primær drift		-530.000	-48.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-2.268.000	-3.051.000
Andre finansielle indtægter		0	3.000
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-173.000	-165.000
Andre finansielle omkostninger		-10.000	-3.000
Ordinært resultat før skat		-2.981.000	-3.264.000
Skat af årets resultat		1.000	-40.000
Årets resultat		-2.980.000	-3.304.000
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.980.000	-3.304.000
I alt		-2.980.000	-3.304.000

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		34.479.000	40.435.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	34.479.000	40.435.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		61.236.000	65.983.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	61.236.000	65.983.000
Anlægsaktiver i alt		95.715.000	106.418.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.329.000	66.000
Udskudte skatteaktiver		353.000	297.000
Andre tilgodehavender		1.750.000	1.750.000
Tilgodehavender i alt		3.432.000	2.121.000
Likvide beholdninger		150.000	1.415.000
Omsætningsaktiver i alt		3.582.000	3.536.000
AKTIVER I ALT		99.297.000	109.954.000

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		79.111.000	83.540.000
Egenkapital i alt		80.111.000	84.540.000
Deposita		164.000	161.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		164.000	161.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		53.000	59.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		18.924.000	25.177.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		45.000	17.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.022.000	25.253.000
Gældsforpligtelser i alt		19.186.000	25.414.000
PASSIVER I ALT		99.297.000	109.954.000

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Registreret kapital mv.	Øvrige reserver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	1.000.000	0	83.540.000	84.540.000
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer	0	-1.065.000	0	-1.065.000
Værdireguleringer af egenkapitalen	0	0	-384.000	-384.000
Årets resultat	0	0	-2.980.000	-2.980.000
Egenkapital, ultimo	1.000.000	-1.065.000	80.176.000	80.111.000

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 01.01.2020	46.013.000
Tilgang	0
Afgang	-5.887.000
Kostpris 31.12.2020	40.126.000
Af- og nedskrivning 01.01.2020	-5.578.000
Årets afskrivning	-733.000
Tilbageførsel ved afgang	664.000
Af- og nedskrivning 31.12.2020	-5.647.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	34.479.000

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i datter virksomheder kr.
Kostpris 01.01.2020	87.954.000
Afgang	-1.000.000
Kostpris 31.12.2020	86.954.000
Nettoopskrivninger 01.01.2020	-21.971.000
Afgang	-30.000
Andel i årets resultat, netto	-2.268.000
Andre reguleringer	-384.000
Valutakursreguleringer	-1.065.000
Nettoop-/nedskrivninger 31.12.2020	25.718.000
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2020	61.236.000

I den regnskabsmæssige værdi er indregnet merværdi ved køb af kapitalandele på i alt 9.163 t.kr.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

- 80 Washington Street Inc., USA, 100%
- Scan-Sailing Inc., USA, 100%
- Scan Real Estate AS, Norge, 100%
- Scanway-Shipping Property AB, Sverige, 100%
- Scan Real Estate (UK) Ltd., 100%
- SARL la Mess, Frankrig, 100%
- Scan real Estate llc, Rusland, 100%

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Simonsen Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I to af selskabets ejendomme er tinglyst hæftelser på ialt 70 TDKK til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger m.v. til ejerforeninger.

5. Oplysning om ejerskab

Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Scan Group A/S, Snorregade 20, 2300 København S. Cvr nr 81260311

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget medarbejdere udover selskabets direktion. Der er ikke betalt vederlag til direktion eller bestyrelse. Selskabet køber assistance fra de andre selskaber i Gruppen.