

# Scorpion Investment A/S

c/o Bækgården  
Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 14 38 02 80)

---

Årsrapport for 2013/14

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2014

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledelsespåtegning	3
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter til årsregnskab	11 - 13

**LEDELSESPÅTEGNING**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Scorpion Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Vedbæk, den 30. september 2014

**Direktion:**

Jesper Tullin

**Bestyrelse:**

Ernest Schuster  
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Margrethe Tullin

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Scorpion Investment A/S c/o Bækgården Egtoftevej 1A 2950 Vedbæk CVR-nr.: 14 38 02 80 Regnskabsår 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Ernest Schuster, formand Jesper Tullin Lise-Lotte Margrethe Tullin
<b>Direktion</b>	Jesper Tullin, administrerende direktør

## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, at udøve konsulenttjeneste, ejendomsinvestering, udlejningsvirksomhed og administration samt anden efter bestyrelsens skøn i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør for året et underskud på t.kr. -2.526 efter skat.

Alle selskabets ejendomme er solgt i regnskabsåret.

### **Going Concern**

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften henvises til note 1 i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Scorpion Investment A/S for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. I bruttofortjenesten indgår avance/tab ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt låneomkostninger.

### **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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede 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 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).

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af vurdering af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdi er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente eller en skønnet m2-pris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg der måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

**Andre gældsforpligtelser**

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

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2013 - 30. april 2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>1.505.717</b>	<b>2.462.736</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	4	-1.604.036	3.630.695
Værdiregulering gæld		549.337	572.367
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		<b>451.018</b>	<b>6.665.798</b>
Finansielle indtægter	2	9.310	16.538
Finansielle omkostninger	2	-2.986.665	-3.292.197
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-2.526.337</b>	<b>3.390.139</b>
Skat af årets resultat	3	0	-710.153
		<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-2.526.337</u></b>	<b><u>2.679.986</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<hr/> -2.526.337	<hr/> 2.679.986
		<b><u>-2.526.337</u></b>	<b><u>2.679.986</u></b>

**BALANCE pr. 30. april 2014****AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme	4	0	47.925.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>47.925.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>0</b>	<b>47.925.000</b>
Andre tilgodehavender		471.683	2.111.912
Periodeafgrænsningsposter		0	124.997
Udskudt skatteaktiv	6	85.487	85.487
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	36.329
<b>TILGODEHAVENDER, I ALT</b>		<b>557.170</b>	<b>2.358.725</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>0</b>	<b>1.118.684</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>557.170</b>	<b>3.477.409</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b><u>557.170</u></b>	<b><u>51.402.409</u></b>

**BALANCE pr. 30. april 2014****PASSIVER:**

	<b>Note</b>	<b>2013/14 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>
Aktiekapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5	-20.282.527	-17.756.190
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>		<b>-19.282.527</b>	<b>-16.756.190</b>
Prioritetsgæld	7	0	42.901.114
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>42.901.114</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Bankgæld		648.787	5.554.112
Gæld til tilknyttede virksomheder		19.153.470	18.218.106
Anden gæld		37.440	1.136.738
Periodeafgrænsningsposter		0	348.529
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>19.839.697</b>	<b>25.257.485</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>19.839.697</b>	<b>68.158.599</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>557.170</b>	<b>51.402.409</b>
<b>Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet</b>	1		
<b>Eventualforpligtelser</b>	8		
<b>Andre noter</b>	9		

**NOTER****1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2015. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Selskabets gæld består i overvejende grad af koncerninterne mellemregninger, og selskabets evne til at fortsætte afhænger derfor af, at der etableres en samlet ordning for koncernen.

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Finansielle indtægter og omkostninger</b>		
Finansielle indtægter:		
Andre renteindtægter	9.310	16.538
Finansielle indtægter i alt	9.310	16.538
Finansielle omkostninger:		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.340.580	-1.235.693
Andre renteomkostninger	-1.646.085	-2.056.504
Finansielle omkostninger i alt	-2.986.665	-3.292.197
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	-2.977.355	-3.275.659
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	0
Reguleringer af skat vedr. tidligere år	0	0
Ændring af udskudt skat	0	710.153
	0	710.153

**NOTER**

	<b>2013/14</b>	<b>2012/13</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	46.320.964	47.144.864
Årets afgang	-46.320.964	-823.900
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>46.320.964</u>
Værdireguleringer primo	1.604.036	-1.044.864
Årets værdireguleringer	0	3.630.695
Tilbageførsel værdireguleringer årets afgang	-1.604.036	-981.795
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>1.604.036</u>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u>0</u>	<u>47.925.000</u>

**5. Egenkapitalopgørelse**

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	1.000.000	-17.756.190	-16.756.190
Overført i året	<u>0</u>	<u>-2.526.337</u>	<u>-2.526.337</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>-20.282.527</u>	<u>-19.282.527</u>

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.000 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

**6. Udskudt skat**

Udskudt skat påhviler fremførbare underskud.

**NOTER**

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> kr.
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Forfald efter mere end 5 år	0	39.228.479
Forfald mellem 1 og 5 år	0	3.672.635
	<u>0</u>	<u>42.901.114</u>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	42.901.114
	<u>0</u>	<u>42.901.114</u>
<b>8. Eventualforpligtelser</b>		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	0	47.925.000
	<u>0</u>	<u>47.925.000</u>

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FG AF 30.10.2012 A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

**9. Aktionærforhold**

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

FG Ejd. af 30.10.2012 ApS, Amaliegade 27, 1256 København K