

SCAN ESTATES ENTERPRISE APS

**C/O MARWAN AL ZAGIR,
NIELS EBBESENS VEJ 20 ST TV, 1911 FREDERIKSBERG**

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2021

Marwan Al Zagir

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Scan Estates Enterprise ApS c/o Marwan Al Zagir Niels Ebbesens Vej 20 st. tv. 1911 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 13 40 86 02 Stiftet: 1. august 1989 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Methaque Al-Zagheer Shareefah Al-Zagheer Marwan Al Zagir
Direktion	Marwan Al Zagir
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V
Advokat	Advokatfirma Kauffmann & Rud Sankt peders Vej 6 2900 Hellerup

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Scan Estates Enterprise ApS.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 1. juli 2021

Direktion:

Marwan Al Zagir

Bestyrelse:

Methaque Al-Zagheer

Shareefah Al-Zagheer

Marwan Al Zagir

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Scan Estates Enterprise ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Scan Estates Enterprise ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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 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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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, den 1. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Olsen Halling
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32094

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Som omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balance løbende reguleres og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.787.354	1.808.579
Personaleomkostninger.....	1	-171.199	-131.576
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		15.424	2.532.914
DRIFTSRESULTAT		1.631.579	4.209.917
Andre finansielle indtægter.....	2	38.790	31.815
Andre finansielle omkostninger.....	3	-173.331	-276.935
RESULTAT FØR SKAT		1.497.038	3.964.797
Skat af årets resultat.....	4	-329.348	-872.256
ÅRETS RESULTAT		1.167.690	3.092.541
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.167.690	3.092.541
I ALT		1.167.690	3.092.541

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme.....		60.910.684	60.895.260
Materielle anlægsaktiver.....	5	60.910.684	60.895.260
ANLÆGSAKTIVER.....		60.910.684	60.895.260
Mellemregning lejere.....		138.931	125.677
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		5.420.765	3.181.980
Andre tilgodehavender.....		12.728	19.085
Periodeafgrænsningsposter.....		43.781	43.781
Tilgodehavender.....		5.616.205	3.370.523
Likvider.....		404.914	1.244.191
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.021.119	4.614.714
AKTIVER.....		66.931.803	65.509.974

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		48.147.194	46.979.504
EGENKAPITAL.....		49.147.194	47.979.504
Hensættelse til udskudt skat.....		7.874.983	7.545.635
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.874.983	7.545.635
Realkredit Danmark, Vesterbrogade 89.....		1.878.587	1.981.221
Realkredit Danmark, Gl. Kongevej 33 B.....		486.514	514.440
Deposita.....		959.012	907.624
Vedligeholdelseskonti, Vesterbrogade.....		344.823	344.823
Vedligeholdelseskonti, Gl. Kongevej.....		210.918	210.918
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.879.854	3.959.026
Prioritetsgæld.....		124.126	117.692
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.619	51.991
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.212.761	5.212.758
Anden gæld.....		661.266	643.368
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.029.772	6.025.809
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.909.626	9.984.835
PASSIVER.....		66.931.803	65.509.974
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	1.000.000	46.979.504	47.979.504
Forslag til resultatdisponering.....		1.167.690	1.167.690
Egenkapital 31. december 2020.....	1.000.000	48.147.194	49.147.194

NOTER

			Note
	2020 kr.	2019 kr.	
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	1	
Løn og gager	171.199	131.576	
	171.199	131.576	
 Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	38.790	31.815	
	38.790	31.815	
 Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.331	276.935	
	173.331	276.935	
 Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	329.348	872.256	
	329.348	872.256	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2020.....	32.213.533
Kostpris 31. december 2020.....	32.213.533
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	28.681.727
Årets værdireguleringer.....	15.424
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	28.697.151
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....	60.910.684

Dagsværdi for Boligejendomme

Boligejendommene består af to udlejningsejendomme i København V, som blev anskaffet i 1992 og 1994. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien baseres dels på værdien af de fremtidige pengestrømme i en 10-årig budgetperiode og dels på værdien i terminalperioden, der ligger efter budgetperioden.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommenes budget for de kommende 10 år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 2 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %. Der er indregnet en inflationsrate på 0 % i terminalperioden.

Ved beregningen er anvendt en diskonteringsrente før skat på 4 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Diskonteringsrenten på 4 % svarer til det generelle afkastkrav for ejendomme på København V.

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Realkredit Danmark, Vesterbrogade 89.....	1.976.128	97.541	1.488.423	2.073.669
Realkredit Danmark, Gl. Kongevej 33 B.....	513.099	26.585	380.174	539.684
Deposita.....	959.012	0	959.012	907.624
Vedligeholdelseskonti, Vesterbrogade.....	344.823	0	344.823	344.823
Vedligeholdelseskonti, Gl. Kongevej.....	210.918	0	210.918	210.918
	4.003.980	124.126	3.383.350	4.076.718

NOTER**Note**

**Eventualposter mv.
Eventualaktiver**
Ingen.

7

**Eventualforpligtelser
Selvskyldnerkaution**

Euroglobe Enterprise Corporation ApS har afgivet selvskyldnerkaution for alt bankmellemværende vedrørende Scan Estates Enterprise ApS. Gælden pr. 31. december 2020 udgør 0 mio. kr.

Vedligeholdelsespligt

Endnu ikke opfyldt vedligeholdelsespligt på ialt for begge ejendomme:

I henhold til lejelovens § 22 kr. 555.740 (INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE)

I henhold til boligreguleringslovens

§ 18 kr. 814.500

§ 18b kr. 3.705.608

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for realkreditgæld tkr. 540 er der afgivet pant i Gammel Kongevej 33 B på tkr. 820.

Til sikkerhed for realkreditgæld tkr. 2.074 er afgivet pant i Vesterbrogade 89 - 89 A på tkr. 3.075.

Til gæld for mellemværende med Jyske Bank er der udstedt et ejerpantebrev på tkr. 22.000 med pant ejendommen Vesterbrogade 89 - 89 B.

Pantsætningerne er givet i ejendomme med en samlet bogført værdi på tkr. 60.911.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

9

Selskabet har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balance løbende reguleres og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Scan Estates Enterprise ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld forbundet med ejendommens erhvervelse er i medfør af overgangsbestemmelserne i årsregnskabsloven målt til nominel restgæld.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.