



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	898 442 632
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	SCANA PROPERTY AS
Forretningsadresse:	Strandkaaien 2 4005 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2018 - 31.12.2018
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Inge Kvalvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.05.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		1 943 732	1 360 193
Sum inntekter		1 943 732	1 360 193
Kostnader			
Varekostnad		468 732	6 761
Lønnskostnad	2	1 586 635	1 270 963
Annen driftskostnad	2	2 710 653	2 539 536
Sum kostnader		4 766 020	3 817 260
Driftsresultat		-2 822 288	-2 457 067
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		8 241 650	3 537 956
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 452 816	1 750 419
Annen renteinntekt		1 600	355
Sum finansinntekter		9 696 065	5 288 730
Nedskrivning av finansielle eiendeler		206 200	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 967 690	2 831 595
Annen rentekostnad			67
Sum finanskostnader		2 173 890	2 831 662
Netto finans		7 522 175	2 457 068
Ordinært resultat før skattekostnad		4 699 887	1
Skattekostnad på ordinært resultat	3		
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 699 887	1
Årsresultat		4 699 887	0
Årsresultat etter minoritetsinteresser		4 699 887	
Totalresultat		4 699 887	



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 699 887	
Sum overføringer og disponeringer		4 699 887	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	3		
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	83 322 279	93 173 500
Lån til foretak i samme konsern	5	37 334 834	3 537 956
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5		28 731 829
Sum finansielle anleggsmidler		120 657 113	125 443 285
Sum anleggsmidler		120 657 113	125 443 285
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	5	414 000	1 380 798
Andre fordringer	5	512 784	745 344
Sum fordringer		926 784	2 126 142
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	8 453 269	7 496 943
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		8 453 269	7 496 943
Sum omløpsmidler		9 380 053	9 623 085
SUM EIENDELER		130 037 166	135 066 370
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	7	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		91 381 666	86 681 779



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Sum innskutt egenkapital		101 381 666	96 681 779
Sum egenkapital	6	101 381 666	96 681 779
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	5	22 759 658	29 617 049
Sum annen langsiktig gjeld		22 759 658	29 617 049
Sum langsiktig gjeld		22 759 658	29 617 049
Kortsiktig gjeld			
Sertifikatlån	5	3 982 800	7 428 082
Leverandørgjeld	5	702 693	1 146 587
Skyldige offentlige avgifter		82 808	85 897
Annen kortsiktig gjeld	5	1 127 541	106 976
Sum kortsiktig gjeld		5 895 842	8 767 543
Sum gjeld		28 655 500	38 384 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		130 037 166	135 066 370
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	9	130 037 166	135 066 370



Scana Property AS

Årsrapport for 2018

**Årsregnskap
Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisjonsberetning**



RESULTATREGNSKAP

SCANA PROPERTY AS

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2018	2017
Salgsinntekt		1 943 732	1 360 193
Sum driftsinntekter		1 943 732	1 360 193
Varekostnad		468 732	6 761
Lønnskostnad	2	1 586 635	1 270 963
Annen driftskostnad	2	2 710 653	2 539 536
Sum driftskostnader		4 766 020	3 817 260
Driftsresultat		-2 822 288	-2 457 067
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Inntekt på investering i datterselskap		8 241 650	3 537 956
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		1 452 816	1 750 419
Annen renteinntekt		1 600	355
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		206 200	0
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 967 690	2 831 595
Annen rentekostnad		0	67
Resultat av finansposter		7 522 175	2 457 068
Ordinært resultat før skattekostnad		4 699 887	0
Ordinært resultat		4 699 887	0
Årsresultat		4 699 887	0
OVERFØRINGER			
Overført fra annen egenkapital		-4 699 887	0
Sum overføringer		4 699 887	0



BALANSE

SCANA PROPERTY AS

EIENDELER	Note	2018	2017
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i datterselskap	4	83 322 279	93 173 500
Lån til foretak i samme konsern	5	37 334 834	3 537 956
Utlån til selskap i samme konsern	5	0	28 731 829
Sum finansielle anleggsmidler		120 657 113	125 443 285
Sum anleggsmidler		120 657 113	125 443 285
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	5	414 000	1 380 798
Andre kortsiktige fordringer	5	512 784	745 344
Sum fordringer		926 784	2 126 142
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	8 453 269	7 496 943
Sum omløpsmidler		9 380 053	9 623 085
Sum eiendeler		130 037 166	135 066 370



BALANSE

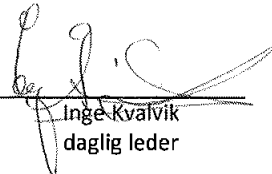
SCANA PROPERTY AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	10 000 000	10 000 000
Annen innskutt egenkapital		91 381 666	86 681 779
Sum innskutt egenkapital		101 381 666	96 681 779
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Sum egenkapital	6	101 381 666	96 681 779
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	22 759 658	29 617 049
Sum annen langsiktig gjeld		22 759 658	29 617 049
KORTSIKTIG GJELD			
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	5	3 982 800	7 428 082
Leverandørgjeld	5	702 693	1 146 587
Skyldig offentlige avgifter		82 808	85 897
Annen kortsiktig gjeld	5	1 127 541	106 976
Sum kortsiktig gjeld		5 895 842	8 767 543
Sum gjeld		28 655 500	38 384 591
Sum egenkapital og gjeld		130 037 166	135 066 370
Pantstillelser	9	130 037 166	135 066 370

Stavanger, 08.05.2019
Styret i Scana Property AS


Styrk Bekkenes
styreleder


Kjetil Flesjå
styremedlem


Inge Kvalvik
daglig leder



Scana Property AS

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Incus Investor ASA utarbeider konsernregnskap hvor Scana Property AS blir konsolidert. Incus Investor ASA har forretningskontor i Strandkaian 2 i Stavanger. Konsernregnskap blir utlevert ved henvendelse til hovedkontor.

Selskapet eier Scana Eiendom Jørpeland AS 100 %, Scana Eiendom Fjordparken AS 100 %, Scana Eiendom Venture AS 100 %, Scana Eiendom SSA AS 100 %, Scana Eiendom Volda AS 100% og Fjordbris AS 50,1 %. Etter regnskapsloven § 3-7 er Scana Property AS, som mor i underkonsern, ikke pliktig å utarbeide konsernregnskap, da selskapene konsolideres i morselskapet Incus Investor ASA. Datterselskap blir vurdert etter kostmetoden.

1-1 Driftsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

1-2 Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

1-3 Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

1-4 Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.



Scana Property AS

Note 2 - Lønnskostn., ant. ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte med mer

	2018	2017
Lønn	1 409 193	1 001 309
Arbeidsgiveravgift	128 202	175 820
Pensjonsforsikring	50 734	87 064
Annet	-1 494	6 770
Sum lønn	1 586 635	1 270 963

Selskapet har 1 ansatt i selskapet. Det har ikke blitt utbetalt noen godtgjørelse til styret i 2018. Selskapet har obligatorisk tjenstepensjon for daglig leder.

Revisor

Det er kostnadsført revisjonshonorar på kr 17 800 for 2018, i tillegg kommer andre tjenester med kr 8 464.

Note 3 – Skatt

Årets skattekostnad fremkommer slik:

	2018	2017
Betalbar skatt	0	0
Endring utsatt skatt	0	0
Skatt på avgitt konsernbidrag	0	0
Årets totale skattekostnad på ordinært resultat	0	0

Beregning av årets skattegrunnlag:

	2018	2017
Resultat før skattekostnad	4 699 887	0
Permanente forskjeller	-8 034 721	0
Endring i midlertidige forskjeller	0	0
Mottatt konsernbidrag	3 334 834	0
Årets skattegrunnlag	0	0

Oversikt over midlertidige forskjeller:

Forskjeller som utlignes:	2018	2017
Fordringer	0	0
Driftsmidler	0	0
Gevinst- og tapskonto	0	0
Akkumulert fremførbart skattemessig underskudd	0	0
Sum forskjeller	0	0
Utsatt skatt/utsatt skattefordel(-)	0	0



Scana Property AS

Note 4 – Aksjer

Aksjer i datterselskap	Ervervet	Eierandel	Stemmeandel	Bokført verdi pr 31.12.2018
Scana Eiendom Jørpeland AS	2013	100%	100%	1 424 482
Scana Eiendom Fjordparken AS	2017	100%	100%	43 146 940
Scana Eiendom Venture AS	2018	100%	100%	6 871 857
Scana Eiendom SSA AS	2013	100%	100%	1 900 000
Fjordbris AS	2013	50,1%	50,1%	751 500
Scana Eiendom Volda AS	2014	100%	100%	29 433 700
				83 322 279

Scana Eiendom Jørpeland AS har fisjonert i 2018, hvor Scana Eiendom Venture AS er nytt selskap etter fisjonen.

Note 5 – Mellomværende med konsernselskap

	2018	2017
Utlån til selskap i samme konsern	0	28 731 829
Kundefordringer	414 000	1 380 798
Lån til foretak i samme konsern	37 334 834	3 537 956
Andre kortsiktige fordringer	456 351	347 301

	2018	2017
Langsiktig gjeld til selskap i samme konsern	22 759 658	29 617 049
Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern	3 982 800	7 428 082
Leverandørgjeld	627 913	1 145 827
Annen kortsiktig gjeld	341 538	0

Note 6 – Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Sum Egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2017	10 000 000	86 681 779	96 681 779
Årets resultat	0	4 699 887	4 699 887
Egenkapital pr. 31.12.2017	10 000 000	91 381 666	101 381 666

Note 7 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i Scana Property AS pr 31.12.2018 består av en aksjeklasse bestående av 1 000 000 aksjer à 10 tilsvarende 10 000 000. Alle aksjene er eid av Incus Investor ASA og har lik stemmerett.



Scana Property AS

Note 8 - Bankinnskudd

Av selskapets bankbeholdning er kr 44 137 bankinnskudd for skattetrekk. Tall for 2017 er kr 42 012.

Note 9 - Pantestillelser

Selskapets varige driftsmidler og omløpsmidler er i sin helhet pantsatt mot banksyndikatet, hvor Incus Investor ASA har sitt låneforhold.

Note 10 – Fortsatt drift

Styret bekrefter at forutsetningen om fortsatt drift er tilstede i henhold til regnskapsloven §3-3 og at selskapsregnskapet er utarbeidet i samsvar med dette.

Som følge av at selskapets finansiering er nært knyttet til morselskapet Incus Investor ASA og de sikkerhetsstillelser som foreligger i denne forbindelse er vurderingen av fortsatt drift påvirket av morselskapets finansielle situasjon og dets grunnlag for fortsatt drift. Konsernet hadde et negativt resultat for 2018. Styret i morselskapet har bekreftet at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og har ved denne vurderingen lagt til grunn en forventning om at resultater og kontantstrøm fra driften i konsernet forbedres fremover, men at det er fortsatt usikkert når markedet vil snu og hvor raskt de planlagte kostnadsbesparende tiltakene vil ha en positiv effekt på driften.



Deloitte

side 2
Uavhengig revisors beretning
– Scana Property AS

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll blant annet om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stavanger, 8. mai 2019
Deloitte AS

Bård Frøyland
statsautorisert revisor