

Scan Last Ejendomme A/S

**Vrøndingvej 3B
8700 Horsens**

CVR-nr. 31 05 79 30

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/02 2025

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	12
Balance pr. 31. december 2024	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Scan Last Ejendomme A/S
Vrøndingvej 3B
8700 Horsens

CVR-nr.: 31 05 79 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Stiftet: 9. november 2007
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege
Kim Ole Broch-Lips
Jens Otto Nutzhorn Dam

Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Scan Last Ejendomme 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. februar 2025

Direktion

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege
direktør

Bestyrelse

Olivier Pepijn Anton Maartenszoon ter Steege

Kim Ole Broch-Lips

Jens Otto Nutzhorn Dam

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Scan Last Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Scan Last Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 den øverste ledelse 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 17. februar 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og administration af ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 2.782.830, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 17.723.803.

Resultatet er påvirket positivt af gevinster ved salg af ejendomme på 1.869.587 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scan Last Ejendomme A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter andre driftsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Indtægter bestående af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsoplysninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat 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.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.696.856	1.177.430
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		(23.483)	(34.968)
Andre driftsomkostninger		<u>(72.686)</u>	<u>(66.003)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.600.687	1.076.459
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.059.320</u>	<u>(195.201)</u>
Resultat før finansielle poster		3.660.007	881.258
Finansielle indtægter		1.826	1.200
Finansielle omkostninger	2	<u>(94.118)</u>	<u>(70.568)</u>
Resultat før skat		3.567.715	811.890
Skat af årets resultat		<u>(784.885)</u>	<u>(178.805)</u>
Årets resultat		<u>2.782.830</u>	<u>633.085</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		0	500.000
Overført resultat		<u>2.782.830</u>	<u>133.085</u>
		<u>2.782.830</u>	<u>633.085</u>

Balance pr. 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	24.018.949	22.881.712
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	6.772	30.255
Materielle anlægsaktiver		24.025.721	22.911.967
Anlægsaktiver i alt		24.025.721	22.911.967
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	82.504
Andre tilgodehavender		28.840	61.336
Tilgodehavender		28.840	143.840
Likvide beholdninger		302.662	70.579
Omsætningsaktiver i alt		331.502	214.419
Aktiver i alt		24.357.223	23.126.386

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.223.803	14.440.973
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	500.000
Egenkapital		17.723.803	15.440.973
Hensættelse til udskudt skat		2.733.542	2.615.653
Andre hensættelser		75.000	0
Hensatte forpligtelser i alt		2.808.542	2.615.653
Banker		0	3.355.000
Deposita		432.501	282.501
Langfristede gældsforpligtelser	5	432.501	3.637.501
Banker		0	480.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.523	19.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.555.666	708.560
Selskabsskat		666.996	149.248
Anden gæld		139.192	74.951
Kortfristede gældsforpligtelser		3.392.377	1.432.259
Gældsforpligtelser i alt		3.824.878	5.069.760
Passiver i alt		24.357.223	23.126.386
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	14.440.973	500.000	15.440.973
Betalt ordinært udbytte	0	0	(500.000)	(500.000)
Årets resultat	0	2.782.830	0	2.782.830
Egenkapital 31. december 2024	500.000	17.223.803	0	17.723.803

Noter til årsrapporten

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	189.733	(195.201)
Fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	1.869.587	0
Værdiregulering investeringsejendomme	2.059.320	(195.201)
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	68.000	17.000
Valutakurstab	466	0
Andre finansielle omkostninger	25.652	53.568
	94.118	70.568
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		16.545.870
Tilgang i årets løb		1.568.758
Afgang i årets løb		(621.254)
Kostpris 31. december 2024		17.493.374
Værdireguleringer 1. januar 2024		6.335.842
Årets værdireguleringer		189.733
Værdireguleringer 31. december 2024		6.525.575
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		24.018.949

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Industri- og logistikejendomme i Horsens

Ledelsen forventer på disse ejendomme at kunne opnå et afkast på 6,00%, svarende til lidt højere afkastkrav end det generelle afkastkrav for bedste beliggende Industri- og logistikejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontrakternes længde og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m2 vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 13 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6 = 16,67 * 1.057,1 \text{ t.kr.} = 17.618 \text{ t.kr.}$

Boligejendom i Århus

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 4,50% svarende til lidt højere afkastkrav end det generelle afkastkrav for bedste beliggende boligejendomme i Århus efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale. De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m2 vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 0 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på $100/4,50 = 22,22 * 63,1 \text{ t.kr.} = 1.403 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Industri- og logistikejendom i Trekantsområdet

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 6,25 %, svarende til midt i intervallet for primær og sekunder beliggende Industri- og logistikejendomme i Trekantsområdet efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret, som følge af lejerens bonitet, lejekontrakternes længde og sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommens stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 15 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/6,25 = 16 * 153,8 \text{ t.kr.} = 2.461 \text{ t.kr.}$

Boligejendom i Horsens

Ledelsen forventer på denne ejendom at kunne opnå et afkast på 5,5 % svarende til midt i intervallet for primær og sekunder beliggende boligejendomme i Horsens efter markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m² vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 2 % af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet til en dagsværdi på $100/5,5 = 18,2 * 53,2 \text{ t.kr.} = 967 \text{ t.kr.}$

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhedsanalysen fordeles geografisk som følger:

	<i>Dagsværdi 31/12 2024 t.kr.</i>	<i>Budget- teret afkast t.kr.</i>	<i>Afkast- krav</i>	<i>Følsomhedsanalyse</i>			
			<i>Basis</i>	<i>-0,5%</i>	<i>Værdi t.kr.</i>	<i>0,50%</i>	<i>Værdi t.kr.</i>
Industri- og logistiklejemål, Horsens	17.618,6	1.057,1	6,00%	5,50%	19.220	6,50%	16.263
Boliglejemål, Aarhus	1.403,4	63,2	4,50%	4,00%	1.580	5,00%	1.264
Industri- og logistiklejemål, Trekantsområdet	2.461,2	153,8	6,25%	5,75%	2.675	6,75%	2.279
Boliglejemål, Horsens	967,0	53,2	5,50%	5,00%	1.064	6,00%	887
I alt	22.450,2				24.539		20.693

Følgende grund er medtaget til kostpris svarende til dagsværdi:

Grund, Lovbyvej 90, 8700 Horsens	<u>1.568,8</u>
----------------------------------	----------------

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	164.040
Kostpris 31. december 2024	164.040
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	133.785
Årets afskrivninger	23.483
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	157.268
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	6.772

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	3.835.000	0	0	0
Deposita	282.501	432.501	0	432.501
	4.117.501	432.501	0	432.501

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Scan Last Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut er udstedt ejerpantebreve for nom. i alt 9.700 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør 19.187 t.kr.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for prioritetslån i pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev for nom. 550 t.kr. med pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2024 udgør 1.403 t.kr.