

CCH Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

Ejendomsselskabet Scandinavia A/S

**Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst**

CVR-nr. 12 63 06 46

Årsrapport for 2018/2019

(30. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. september 2019

Christian Kruse-Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. april 2019 - Aktiver	9
Balance pr. 30. april 2019 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Scandinavia A/S
Piet Heins Vej 7
2960 Rungsted Kyst

Regnskabsår 1. maj 2018 - 30. april 2019

Direktion Christian Kruse-Madsen

Bestyrelse Pernille Kruse Madsen
Christian Kruse-Madsen
Annemarie Kruse-Madsen

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018/2019 for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Rungsted Kyst, den 27. september 2019

Direktion:

Christian Kruse-Madsen

Bestyrelse:

Pernille Kruse Madsen

Christian Kruse-Madsen

Annemarie Kruse-Madsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Scandinavia A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S for regnskabsåret 2018/2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 27. september 2019

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje beboelses- og erhvervsejendomme beliggende i Holland samt investere i selskaber med ejendomsrelaterede aktiviteter.

Udviklingen i regnskabsåret 2019

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.671.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S for 2018/2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes efter transaktionsdagens kurs.

Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen under den post, transaktionen vedrører.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i selskabets pengeinstitut.

Gæld

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Selskabet indregner forslag til udbytte for regnskabsåret som gæld i balancen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit datterselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Dette selskab er administrationsselskabet.

Resultatopgørelse for 1. maj 2018 - 30. april 2019

Note	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Lejeindtægter.....	1.616.767	1.619.736
Andre driftsindtægter.....	56.145	1.275.558
Andre eksterne omkostninger.....	493.628	507.936
Bruttofortjeneste.....	1.179.284	2.387.358
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	-816.651	-4.331.158
Resultat før finansielle poster.....	362.633	-1.943.800
2 Resultat af tilknyttede virksomheder.....	2.288.204	0
3 Resultat af associerede virksomheder.....	1.403.879	-1.867.376
Resultat af andre kapitalandele.....	-74.403	-94.073
Finansielle indtægter.....	178.988	428.882
Finansielle omkostninger.....	413.654	150.139
Resultat før skat.....	3.745.647	-3.626.506
4 Skat af årets resultat, indtægt.....	925.005	-515.714
Årets resultat.....	4.670.652	-4.142.220
Resultatdisponering:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	2.192.083	-1.867.376
Overført resultat.....	2.478.569	-2.274.844
Disponeret i alt.....	4.670.652	-4.142.220

Balance pr. 30. april 2019

Aktiver

Note	30.04.2019	30.04.2018	
1	Investeringsejendomme.....	23.075.000	23.920.460
	Materielle anlægsaktiver i alt	23.075.000	23.920.460
2	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	11.288.204	0
3	Kapitalandele i associerede virksomheder.....	32.264.275	32.360.396
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	13.514.918	695.518
5	Andre tilgodehavender.....	3.924.513	3.847.323
	Finansielle anlægsaktiver i alt.....	60.991.910	36.903.237
	Anlægsaktiver i alt.....	84.066.910	60.823.697
	Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	8.895.000	0
	Tilgode hos associerede virksomheder.....	205	0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	73.172	0
	Andre tilgodehavender.....	196.680	1.926.552
	Selskabsskat.....	5.941	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	62.109	51.364
	Tilgodehavender.....	9.233.107	1.977.916
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	1.691.896
	Likvide beholdninger i alt.....	814.840	4.873.536
	Omsætningsaktiver i alt.....	10.047.947	8.543.348
	Aktiver i alt.....	94.114.857	69.367.045

Balance pr. 30. april 2019

Passiver

Note	<u>30.04.2019</u>	<u>30.04.2018</u>
6 Virksomhedskapital.....	3.500.000	3.500.000
Overført resultat.....	40.544.192	38.065.623
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	<u>19.502.039</u>	<u>17.309.956</u>
Egenkapital i alt	<u>63.546.231</u>	<u>58.875.579</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>4.125.950</u>	<u>5.413.165</u>
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	<u>4.125.950</u>	<u>5.413.165</u>
Selskabsskat.....	0	42.092
Anden gæld.....	<u>26.442.676</u>	<u>5.036.209</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>26.442.676</u>	<u>5.078.301</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.442.676</u>	<u>5.078.301</u>
Passiver i alt.....	<u>94.114.857</u>	<u>69.367.045</u>
7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
8 Personaleomkostninger		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdis	I alt
2017/2018				
Egenkapital primo.....	3.500.000	40.340.467	19.177.332	63.017.799
Årets resultat.....		-4.142.220		-4.142.220
Resultat i associerede virksomheder.....		1.867.376	-1.867.376	0
Egenkapital ultimo.....	3.500.000	38.065.623	17.309.956	58.875.579
2018/2019				
Egenkapital primo.....	3.500.000	38.065.623	17.309.956	58.875.579
Årets resultat.....		4.670.652		4.670.652
Resultat i tilknyttede virksomheder.....		-2.288.204	2.288.204	0
Resultat i associerede virksomheder.....		-1.403.879	1.403.879	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomh..		1.500.000	-1.500.000	0
Egenkapital ultimo.....	3.500.000	40.544.192	19.502.039	63.546.231

Noter

	2018/2019	2017/2018
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	14.399.433	15.029.711
Årets til- / afgang.....	-28.809	-630.278
Kostpris pr. 30.04.2019.....	14.370.624	14.399.433
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	9.521.027	13.852.185
Årets værdireguleringer.....	-816.651	-4.331.158
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2019.....	8.704.376	9.521.027
Dagsværdi pr. 30.04.2019.....	23.075.000	23.920.460
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, euro for tre ejendomme.....	179.000	174.000
Afkastkrav, gennemsnit.....	5,78%	5,42%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 1,0%.....	19.671.205	20.194.073
Værdi, fald i afkastprocent på 1,0%.....	27.903.216	29.333.296
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo.....	0	0
Tilgang i året.....	9.000.000	0
Kostpris pr. 30.04.2019.....	9.000.000	0
Værdireguleringer primo.....	0	0
Kapitalandelens resultat.....	2.288.204	0
Værdireguleringer pr. 30.04.2019.....	2.288.204	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2019....	11.288.204	0
Specifikation af kapitalandele:		
Selskab	Ejerandel	Andel resultat
Ejendomsselskabet Norden 12		Andel egenkapital
Invest ApS, København.....	100%	2.288.204
		11.288.204

Der er efter statusdagen foretaget kapitalforhøjelse i kapitalandelen, som selskabet ikke har deltaget i. Herved ændres ejerprocenten til 42,8%.

Noter

	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo.....	15.050.440	14.793.060
Tilgang i året.....	0	257.380
Kostpris pr. 30.04.2019.....	15.050.440	15.050.440
Værdireguleringer primo.....	17.309.956	19.177.332
Andel af kapitalandelenes resultat.....	1.403.879	-1.867.376
Udbetalt udbytte.....	-1.500.000	0
Værdireguleringer pr. 30.04.2019.....	17.213.835	17.309.956
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2019....	32.264.275	32.360.396
Specifikation af kapitalandele:		
Selskab	Ejerandel	Andel
	resultat	egenkapital
17. december 2012 ApS, København.....	50%	1.151.028
WF Loaninvest ApS, Vedbæk.....	25%	497.731
		31.754.044
		510.231
4 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	-71.038	47.124
Andre skatter.....	433.248	468.590
Regulering i udskudt skat.....	-1.287.215	0
Skat af årets resultat, indtægt.....	925.005	-515.714
Der er betalt t.dkk 42 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.		
5 Andre tilgodehavender		
Udlån, t.dkk 3.925, er ydet som ansvarlig lånekapital og træder således tilbage for øvrig gæld hos låntager. Tilgodehavendet forventes indbetalt senest i 2024.		
6 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	3.500.000	3.500.000

Virksomhedskapitalen er udstedt i kapitalandele á dkk 1 eller multipla heraf og er i 2018/2019 opdelt i nom. 35.000 stk. A-kapitalandele og nom. 3.465.000 stk. B-kapitalandele.

Noter

7 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sine anparter i Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS, bogført værdi t.dkk 11.288, til sikkerhed for Vibena ApS' lån i kreditinstitut. Lånet er ydet med sikkerhed i ejendomme. Belåningsgraden på statusdagen udgør ca. 38%.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sine anparter i WF Loaninvest ApS, bogført værdi t.dkk 510, til sikkerhed for WF Loaninvest ApS' lån i pengeinstitut. Lånet er ydet med sikkerhed i ejendomme. Belåningsgraden på statusdagen udgør ca. 54%. Kautionen er begrænset til t.dkk 7.500.

Selskabet deltager som kommanditist i K/S Walthamstow. Selskabets resthæftelse udgør t.dkk 6.148. Den udækkede restforpligtelse i K/S Walthamstow udgør pr. statusdagen dkk 0, idet K/S Walthamstows egenkapital udgør t.dkk 37.145.

Selskabet deltager som interessent i I/S Ramsgate med 10% og med ubegrænset hæftelse for alle interessentskabets forpligtelser, som på statusdagen udgør t.dkk 13.897. Egenkapitalen i I/S Ramsgate udgør t.dkk 6.289 (pr. 31.12.2018).

Selskabet deltager som interessent i I/S WFBL med 52,92% og med ubegrænset hæftelse for alle interessentskabets forpligtelser, som på statusdagen udgør t.dkk 0. Egenkapitalen i I/S WFBL udgør t.dkk 14.065 (pr. 31.12.2018).

Selskabet er sambeskattet med sin dattervirksomhed. Selskaberne hæfter solidarisk for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat, med t.dkk 0. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

8 **Personaleomkostninger**

Selskabet har i regnskabsåret ikke beskæftiget personale udover direktøren, som ikke har oppebåret vederlag.