

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## Ejendomsselskabet Scandinavia A/S

Piet Heins Vej 7  
2960 Rungsted Kyst

---

CVR-nr. 12 63 06 46

---

Årsrapport for 2016/2017

---

(28. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 2 / 9 2017

---

Dirigent

Christian Kruse-Madsen

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30. april 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 30. april 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 12

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. maj 2016 - 30. april 2017

---

**Direktion** Christian Kruse-Madsen

---

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

---

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

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016/2017 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.

Hørsholm, den 22. september 2017

**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 2016/2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledespåtegning, 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 revisors 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 22. september 2017

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S for 2016/2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og 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.

### 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

Investeringsejendomme 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 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 samt kontante

### 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 indkomster.

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 nettorealisationstværdi.

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%.



## Resultatopgørelse for 1. maj 2016 - 30. april 2017

Note	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
Lejeindtægter.....	2.466.971	2.664.879
Andre eksterne omkostninger.....	424.304	336.868
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>2.042.667</b>	<b>2.328.011</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme....	-1.923.145	2.007.278
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>119.522</b>	<b>4.335.289</b>
3 Resultat af associerede virksomheder.....	5.043.698	789.961
Resultat af andre kapitalandele.....	873.996	311.879
Finansielle indtægter.....	431.657	533.078
Finansielle omkostninger.....	188.493	357.471
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>6.280.380</b>	<b>5.612.736</b>
4 Skat af årets resultat.....	27.341	1.018.706
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>6.253.039</u></b>	<b><u>4.594.030</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	5.043.698	789.961
Overført resultat.....	1.209.341	3.804.069
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>6.253.039</u></b>	<b><u>4.594.030</u></b>

## Balance pr. 30. april 2017

### Aktiver

Note	<u>30.04.2017</u>	<u>30.04.2016</u>
2 Investeringsejendomme.....	28.881.896	30.805.041
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>28.881.896</u>	<u>30.805.041</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	33.970.392	28.926.694
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.589.591	715.595
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>35.559.983</u>	<u>29.642.289</u>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>64.441.879</u>	<u>60.447.330</u>
Tilgode hos associerede virksomheder.....	2.432.682	3.232.644
Andre tilgodehavender.....	2.730.862	2.801.593
Periodeafgrænsningsposter.....	44.594	51.456
<b>Tilgodehavender.....</b>	<u>5.208.138</u>	<u>6.085.693</u>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele.....</b>	<u>1.578.408</u>	<u>1.527.509</u>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<u>1.781.674</u>	<u>4.927.115</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<u>8.568.220</u>	<u>12.540.317</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u>73.010.099</u>	<u>72.987.647</u>

## Balance pr. 30. april 2017

### Passiver

Note	<u>30.04.2017</u>	<u>30.04.2016</u>
5 Virksomhedskapital.....	3.500.000	3.500.000
Overført resultat.....	40.340.467	39.131.126
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	<u>19.177.332</u>	<u>14.133.634</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>63.017.799</u>	<u>56.764.760</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>5.413.165</u>	<u>5.893.897</u>
<b>Hensatte gældsforpligtelser i alt.....</b>	<u>5.413.165</u>	<u>5.893.897</u>
Selskabsskat.....	71.151	529.942
Anden gæld.....	<u>4.507.984</u>	<u>9.799.048</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>4.579.135</u>	<u>10.328.990</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>4.579.135</u>	<u>10.328.990</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>73.010.099</u>	<u>72.987.647</u>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdis	I alt
<b>2015/2016</b>				
Egenkapital primo.....	3.500.000	35.327.057	13.343.673	52.170.730
Årets resultat.....		4.594.030		4.594.030
Resultat i associerede virksomheder.....		-789.961	789.961	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>3.500.000</b>	<b>39.131.126</b>	<b>14.133.634</b>	<b>56.764.760</b>
<b>2016/2017</b>				
Egenkapital primo.....	3.500.000	39.131.126	14.133.634	56.764.760
Årets resultat.....		6.253.039		6.253.039
Resultat i associerede virksomheder.....		-5.043.698	5.043.698	0
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>3.500.000</b>	<b>40.340.467</b>	<b>19.177.332</b>	<b>63.017.799</b>

## Noter

### 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje beboelses- og erhvervsejendomme beliggende i Holland.

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	15.029.711	15.029.711
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>15.029.711</u>	<u>15.029.711</u>
Kostpris pr. 30.04.2017.....	15.029.711	15.029.711
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	15.775.330	13.768.052
Årets værdireguleringer.....	-1.923.145	2.007.278
	<u>13.852.185</u>	<u>15.775.330</u>
<b>Dagsværdi pr. 30.04.2017.....</b>	<b><u>28.881.896</u></b>	<b><u>30.805.041</u></b>
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, euro for tre ejendomme.....	341.000	341.000
Afkastkrav, gennemsnit.....	8,80%	8,25%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 1,0%.....	<u>25.934.764</u>	<u>27.474.766</u>
Værdi, fald i afkastprocent på 1,0%.....	<u>32.584.703</u>	<u>35.054.012</u>
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris primo.....	14.793.060	125.000
Tilgang i året.....	0	14.668.060
	<u>14.793.060</u>	<u>14.793.060</u>
<b>Kostpris pr. 30. april 2017.....</b>	<b><u>14.793.060</u></b>	<b><u>14.793.060</u></b>
Værdireguleringer primo.....	14.133.634	13.343.673
Korrektion, ændring i ejerandel.....		-1.199.387
Årets resultat i kapitalandele.....	5.043.698	1.989.348
	<u>19.177.332</u>	<u>14.133.634</u>
<b>Værdireguleringer pr. 30. april 2017.....</b>	<b><u>19.177.332</u></b>	<b><u>14.133.634</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2017</b>	<b><u>33.970.392</u></b>	<b><u>28.926.694</u></b>

Kapitalandele vedrører 50% ejerskab af kapitalandelen i 17. december 2012 ApS, København.

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	38.918	34.232
Regulering af tidligere års skat.....	-23.677	-10.702
Andre skatter.....	492.832	493.165
Regulering i udskudt skat.....	-480.732	502.011
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b><u>27.341</u></b>	<b><u>1.018.706</u></b>

Der er betalt t.dkk 36 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.

<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital.....	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>

Virksomhedskapitalen er udstedt i anpartar á dkk 1.000 eller multipla heraf.

<b>6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser</b>	
Ingen.	