

# **Ejendomsselskabet Scandinavia A/S**

Langelinie Allé 35, 2960 Rungsted Kyst  
CVR-nr. 12 63 06 46

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.09.16

Christian Kruse-Madsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Scandinavia A/S  
Langelinie Allé 35  
2960 Rungsted Kyst  
Hjemsted: Hørsholm  
CVR-nr.: 12 63 06 46

---

**Bestyrelse**

---

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

---

**Direktion**

---

Christian Kruse-Madsen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og vi skal bekræfte, at vi har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Rungsted Kyst, den 12. september 2016

### **Direktionen**

Christian Kruse-Madsen

### **Bestyrelsen**

Christian Kruse-Madsen

Annemarie Kruse-Madsen

Pernille Kruse-Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Scandinavia A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Scandinavia A/S for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. september 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Stener  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af beboelses- og erhvervsejendomme beliggende i Holland.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 4.594.030 mod DKK 5.550.515 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 56.764.760. De direkte ejede ejendomme er indregnet i årsrapporten med et afkastkrav på 8 % (2013/14: 8 %).

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>2.664.879</b>	<b>2.701.718</b>
Andre driftsindtægter	0	549.446
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.664.879</b>	<b>3.251.164</b>
Andre eksterne omkostninger	-336.868	-555.326
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.328.011</b>	<b>2.695.838</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>2.328.011</b>	<b>2.695.838</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.007.278	546.576
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.335.289</b>	<b>3.242.414</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	789.961	2.451.824
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	311.879	47.182
<sup>1</sup> Andre finansielle indtægter	533.078	523.005
<sup>2</sup> Andre finansielle omkostninger	-357.471	-67.990
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>1.277.447</b>	<b>2.954.021</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.612.736</b>	<b>6.196.435</b>
Skat af årets resultat	-1.018.706	-645.920
<b>Årets resultat</b>	<b>4.594.030</b>	<b>5.550.515</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	789.961	2.451.824
Overført resultat	3.804.069	3.098.691
<b>I alt</b>	<b>4.594.030</b>	<b>5.550.515</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	30.805.041	28.797.763
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.805.041</b>	<b>28.797.763</b>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	28.926.694	13.468.673
	Andre værdipapirer og kapitalandele	715.595	403.716
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>29.642.289</b>	<b>13.872.389</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>60.447.330</b>	<b>42.670.152</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	3.232.644	0
	Andre tilgodehavender	2.801.593	6.278.226
	Periodeafgrænsningsposter	51.456	27.705
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>6.085.693</b>	<b>6.305.931</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.527.509	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.527.509</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.927.115</b>	<b>10.729.224</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.540.317</b>	<b>17.035.155</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>72.987.647</b>	<b>59.705.307</b>



<b>PASSIVER</b>		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	3.500.000	3.500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	14.133.634	13.343.673
	Overført resultat	39.131.126	35.327.057
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>56.764.760</b>	<b>52.170.730</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.893.897	5.391.886
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.893.897</b>	<b>5.391.886</b>
	Selskabsskat	529.942	508.486
	Anden gæld	9.799.048	1.634.205
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.328.990</b>	<b>2.142.691</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.328.990</b>	<b>2.142.691</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>72.987.647</b>	<b>59.705.307</b>

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser. Statusdagens kurs er fastsat til 7,4631 ved omregning til DKK.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til drift af ejendomme, administration, gebyrer og revision mv.

### Andre driftsindtægter

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

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er 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 på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	465.076	434.322
Øvrige finansielle indtægter	68.002	88.683
I alt	533.078	523.005

### 2. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	354.134	65.058
Valutakurstab	3.337	2.932
I alt	357.471	67.990

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.04.15	15.029.711
Kostpris pr. 30.04.16	15.029.711
Opskrivninger pr. 30.04.15	13.768.052
Opskrivninger i året	2.007.278
Opskrivninger pr. 30.04.16	15.775.330
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	30.805.041



30.04.16	30.04.15
DKK	DKK

**4. Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris pr. 30.04.15	14.918.060	125.000
Tilgang i året	-125.000	0
Kostpris pr. 30.04.16	14.793.060	125.000
Opskrivninger pr. 30.04.15	13.343.673	10.891.849
Årets resultat	1.989.348	2.451.824
Andre reguleringer	-1.199.387	0
Opskrivninger pr. 30.04.16	14.133.634	13.343.673
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	28.926.694	13.468.673

## Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
17. december 2012 ApS, Hørsholm	50%	57.853.388	3.978.696

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.14 - 30.04.15</i>			
Saldo pr. 01.05.14	3.500.000	10.891.849	32.228.366
Forslag til resultatdisponering	0	2.451.824	3.098.691
Saldo pr. 30.04.15	3.500.000	13.343.673	35.327.057
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16</i>			
Saldo pr. 01.05.15	3.500.000	13.343.673	35.327.057
Forslag til resultatdisponering	0	789.961	3.804.069
Saldo pr. 30.04.16	3.500.000	14.133.634	39.131.126

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.