

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 2017/2018

(29. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 27. september 2018

Christian Kruse-Madsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 30. april 2018 - Aktiver	9
Balance pr. 30. april 2018 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2017 - 30. april 2018

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 2017/2018 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 11. september 2018

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 2017/2018 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 11. september 2018

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 erhvervsjendomme beliggende i Holland.

Udviklingen i regnskabsåret 2018

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -4.142.

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 2017/2018 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.

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

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%.

Resultatopgørelse for 1. maj 2017 - 30. april 2018

Note	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Lejeindtægter.....	1.619.736	2.466.971
Andre driftsindtægter.....	1.275.558	0
Andre eksterne omkostninger.....	507.936	424.304
Bruttofortjeneste.....	2.387.358	2.042.667
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	-4.331.158	-1.923.145
Resultat før finansielle poster.....	-1.943.800	119.522
2 Resultat af associerede virksomheder.....	-1.867.376	5.043.698
Resultat af andre kapitalandele.....	-94.073	873.996
Finansielle indtægter.....	428.882	431.657
Finansielle omkostninger.....	150.139	188.493
Resultat før skat.....	-3.626.506	6.280.380
3 Skat af årets resultat.....	515.714	27.341
Årets resultat.....	-4.142.220	6.253.039
Resultatdisponering:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	-1.867.376	5.043.698
Overført resultat.....	-2.274.844	1.209.341
Disponeret i alt.....	-4.142.220	6.253.039

Balance pr. 30. april 2018

Aktiver

Note	30.04.2018	30.04.2017
1 Investeringsejendomme.....	23.920.460	28.881.896
Materielle anlægsaktiver i alt	23.920.460	28.881.896
2 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	32.360.396	33.970.392
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	695.518	1.589.591
4 Andre tilgodehavender.....	3.847.323	0
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	36.903.237	35.559.983
Anlægsaktiver i alt.....	60.823.697	64.441.879
Tilgode hos associerede virksomheder.....	0	2.432.682
Andre tilgodehavender.....	1.926.552	2.730.862
Periodeafgrænsningsposter.....	51.364	44.594
Tilgodehavender.....	1.977.916	5.208.138
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	1.691.896	1.578.408
Likvide beholdninger i alt.....	4.873.536	1.781.674
Omsætningsaktiver i alt.....	8.543.348	8.568.220
Aktiver i alt.....	69.367.045	73.010.099

Balance pr. 30. april 2018

Passiver

Note	<u>30.04.2018</u>	<u>30.04.2017</u>
5 Virksomhedskapital.....	3.500.000	3.500.000
Overført resultat.....	38.065.623	40.340.467
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	<u>17.309.956</u>	<u>19.177.332</u>
Egenkapital i alt	<u>58.875.579</u>	<u>63.017.799</u>
Hensættelser til udskudt skat.....	<u>5.413.165</u>	<u>5.413.165</u>
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	<u>5.413.165</u>	<u>5.413.165</u>
Selskabsskat.....	42.092	71.151
Anden gæld.....	<u>5.036.209</u>	<u>4.507.984</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.078.301</u>	<u>4.579.135</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.078.301</u>	<u>4.579.135</u>
Passiver i alt.....	<u>69.367.045</u>	<u>73.010.099</u>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdis	I alt
2016/2017				
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
Egenkapital ultimo.....	3.500.000	40.340.467	19.177.332	63.017.799
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

Noter

	2017/2018	2016/2017
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	15.029.711	15.029.711
Årets til- / afgang.....	-630.278	0
Kostpris pr. 30.04.2018.....	14.399.433	15.029.711
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	13.852.185	15.775.330
Årets værdireguleringer.....	-4.331.158	-1.923.145
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2018.....	9.521.027	13.852.185
Dagsværdi pr. 30.04.2018.....	23.920.460	28.881.896
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, euro for tre ejendomme.....	174.000	341.000
Afkastkrav, gennemsnit.....	8,80%	8,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 1,0%.....	21.479.597	25.934.764
Værdi, fald i afkastprocent på 1,0%.....	26.987.186	32.584.703
2 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo.....	14.793.060	14.793.060
Tilgang i året.....	257.380	0
Kostpris pr. 30. april 2018.....	15.050.440	14.793.060
Værdireguleringer primo.....	19.177.332	14.133.634
Korrektion, ændring i ejerandel.....		0
Årets resultat i kapitalandele.....	-1.867.376	5.043.698
Værdireguleringer pr. 30. april 2018.....	17.309.956	19.177.332
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. april 2018	32.360.396	33.970.392
Specifikation af kapitalandele:		
Selskab	Ejerandel	Andel egenkapital
17. december 2012 ApS, København.....	50%	-1.867.376 32.103.017
WF Loaninvest ApS, Vedbæk.....	25%	- -

Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	47.124	38.918
Regulering af tidligere års skat.....	0	-23.677
Andre skatter.....	468.590	492.832
Regulering i udskudt skat.....	0	-480.732
	<u>515.714</u>	<u>27.341</u>
Skat af årets resultat.....		

Der er betalt t.dkk 82 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.

4 Andre tilgodehavender

Udlån, t.dkk 3.847, er ydet som ansvarlig lånekapital og træder således tilbage for øvrig gæld hos låntager. Tilgodehavendet forventes indbetalt senest i 2024.

5 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital.....	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
-------------------------	------------------	------------------

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

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sine anparter i WF Loaninvest ApS, bogført værdi t.dkk 257, til sikkerhed for WF Loaninvest ApS' lån i pengeinstitut. Lånet er ydet med sikkerhed i ejendomme. Belåningsgraden på statusdagen udgør ca. 53%. Kautionen er begrænset til t.dkk 7.500.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Christian Kruse-Madsen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-873016789173

Tidspunkt for underskrift: 02-10-2018 kl.: 10:34:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Kruse-Madsen

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-873016789173

Tidspunkt for underskrift: 02-10-2018 kl.: 10:34:42

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8dc35939kKsT14350209

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.