

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 2019/2020

(31. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 30. november 2020

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 2020 - Aktiver	9
Balance pr. 30. april 2020 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 15

Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. maj 2019 - 30. april 2020

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 2019/2020 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 revision er opfyldt.

Rungsted Kyst, den 30. november 2020

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 2019/2020 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 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 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 30. november 2020

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 2020

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 23.710.

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 2019/2020 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

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.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter, der er indgået senest på balancedagen, og som vedrører efterfølgende regnskabsår.

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 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 2019 - 30. april 2020

Note	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Bruttofortjeneste	1.001.203	1.179.284
1 Værdiregulering af investeringsejendomme....	<u>225.000</u>	<u>-816.651</u>
Resultat før finansielle poster	1.226.203	362.633
2 Resultat af tilknyttede selskaber.....	60.175	2.288.204
3 Resultat af associerede virksomheder.....	15.877.916	1.403.879
Resultat af andre kapitalandele.....	7.262.494	-74.403
Finansielle indtægter.....	515.462	178.988
4 Finansielle omkostninger.....	<u>844.639</u>	<u>413.654</u>
Resultat før skat	24.097.611	3.745.647
5 Skat af årets resultat.....	<u>387.554</u>	<u>-925.005</u>
Årets resultat	<u>23.710.057</u>	<u>4.670.652</u>
Resultatdisponering:		
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	13.669.251	2.192.083
Overført resultat.....	<u>10.040.806</u>	<u>2.478.569</u>
Disponeret i alt	<u>23.710.057</u>	<u>4.670.652</u>

Balance pr. 30. april 2020

Aktiver

Note	30.04.2020	30.04.2019
1 Investeringsejendomme.....	23.300.000	23.075.000
Materielle anlægsaktiver i alt	23.300.000	23.075.000
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	21.312.425	11.288.204
3 Kapitalandele i associerede virksomheder.....	57.181.555	32.264.275
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	20.285.127	13.514.918
6 Andre tilgodehavender.....	4.003.003	3.924.513
Finansielle anlægsaktiver i alt.....	102.782.110	60.991.910
Anlægsaktiver i alt.....	126.082.110	84.066.910
Tilgode hos tilknyttede virksomheder.....	0	8.895.000
Tilgode hos associerede virksomheder.....	6.203.743	205
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	180.564	73.172
Andre tilgodehavender.....	0	196.680
Selskabsskat.....	5.866	5.941
Periodeafgrænsningsposter.....	19.557	62.109
Tilgodehavender.....	6.409.730	9.233.107
Likvide beholdninger i alt.....	472.268	814.840
Omsætningsaktiver i alt.....	6.881.998	10.047.947
Aktiver i alt.....	132.964.108	94.114.857

Balance pr. 30. april 2020

Passiver

Note	30.04.2020	30.04.2019
7 Virksomhedskapital.....	3.500.000	3.500.000
Overført resultat.....	50.584.998	40.544.192
Nettoopskrivning efter indre værdis metode....	33.171.290	19.502.039
Egenkapital i alt	87.256.288	63.546.231
Hensættelser til udskudt skat.....	4.182.200	4.125.950
Hensatte gældsforpligtelser i alt.....	4.182.200	4.125.950
Gæld til tilknyttede selskaber.....	23.771.414	0
Selskabsskat.....	111.846	0
Sambeskatningsbidrag.....	23.745	0
Periodeafgrænsningsposter.....	148.010	0
Anden gæld.....	17.470.605	26.442.676
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	41.525.620	26.442.676
Gældsforpligtelser i alt	41.525.620	26.442.676
Passiver i alt.....	132.964.108	94.114.857
8 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
9 Personaleomkostninger		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Netto- opskrivning efter indre værdi	I alt
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 virksomheder..		1.500.000	-1.500.000	0
Egenkapital ultimo.....	3.500.000	40.544.192	19.502.039	63.546.231
2019/2020				
Egenkapital primo.....	3.500.000	40.544.192	19.502.039	63.546.231
Årets resultat.....		23.710.057		23.710.057
Resultat i tilknyttede virksomheder.....		-60.175	60.175	0
Resultat i associerede virksomheder.....		-15.877.916	15.877.916	0
Udloddet udbytte fra associerede virksomheder..		2.268.840	-2.268.840	0
Egenkapital ultimo.....	3.500.000	50.584.998	33.171.290	87.256.288

Noter

	2019/2020	2018/2019
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	14.370.624	14.399.433
Årets til- / afgang.....	0	-28.809
Kostpris pr. 30.04.2020.....	14.370.624	14.370.624
Akkumulerede værdireguleringer primo.....	8.704.376	9.521.027
Årets værdireguleringer.....	225.000	-816.651
Akkumulerede værdireg. pr. 30.04.2020.....	8.929.376	8.704.376
Dagsværdi pr. 30.04.2020.....	23.300.000	23.075.000
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, euro for tre ejendomme.....	152.000	179.000
Afkastkrav, gennemsnit.....	4,86%	5,78%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:		
Værdi, stigning i afkastprocent på 1,0%.....	19.323.949	19.671.205
Værdi, fald i afkastprocent på 1,0%.....	29.336.135	27.903.216
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo.....	9.000.000	0
Afgang.....	-9.000.000	0
Tilgang i året.....	21.252.250	9.000.000
Kostpris pr. 30.04.2020.....	21.252.250	9.000.000
Værdireguleringer primo.....	2.288.204	0
Afgang.....	-2.288.204	0
Kapitalandelens resultat.....	60.175	2.288.204
Værdireguleringer pr. 30.04.2020.....	60.175	2.288.204
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2020....	21.312.425	11.288.204

Kapitalandele vedrører alle Ejendomsaktieselskabet af 17/12 1973, Rungsted, som ejes 1%. Selskabet har stemmeret for 100% og en forlods udbytteret på dkk 21.280.000 pr. statusdagen.

Noter

	2019/2020	2018/2019
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris primo.....	15.050.440	15.050.440
Tilgang i året.....	9.020.000	0
Kostpris pr. 30.04.2020.....	24.070.440	15.050.440
Værdireguleringer primo.....	17.213.835	17.309.956
Tilgang, overført fra tilknyttede virksomheder.	2.288.204	0
Andel af kapitalandelenes resultat.....	15.877.916	1.403.879
Udbetalt udbytte.....	-2.268.840	-1.500.000
Værdireguleringer pr. 30.04.2020.....	33.111.115	17.213.835
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2020....	57.181.555	32.264.275
Specifikation af kapitalandele:		
Selskab	Ejerandel	Andel resultat
17. december 2012 ApS, København.....	50%	2.716.515
WF Loaninvest ApS, Vedbæk.....	25%	742.338
Ejendomsselskabet Norden 12		
Invest ApS, København.....	30%	20.020.806
FJC Finans ApS, Vedbæk.....	33%	0
		Andel egenkapital
		26.201.719
		1.252.569
		29.707.267
		20.000
	2019/2020	2018/2019
4 Finansielle omkostninger		
Heraf finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder.....	668.948	-
5 Skat af årets resultat		
Aktuel skat.....	38.199	-71.038
Andre skatter.....	293.105	433.248
Regulering i udskudt skat.....	56.250	-1.287.215
Skat af årets resultat.....	387.554	-925.005

Der er betalt t.dkk 18 i dansk selskabsskat i regnskabsåret.

Noter

6 Andre tilgodehavender

Udlån, t.dkk 4.003, er ydet som ansvarlig lånekapital og træder således tilbage for øvrig gæld hos låntager. Tilgodehavendet forventes indbetalt senest i 2024.

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
7 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital.....	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>

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.

A-kapitalandelene har stemmeret for 100% og en forlods udbytteret på dkk 59.786.666 pr. statusdagen.

8 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sine anparter i Ejendomsselskabet Norden 12 Invest ApS, bogført værdi t.dkk 29.707, til sikkerhed for lån ydet i Norden 12 Invest ApS datterselskaber. Lånene er ydet med sikkerhed i ejendomme. Belåningsgraden på statusdagen udgør ca. 44%.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution samt stillet sine anparter i WF Loaninvest ApS, bogført værdi t.dkk 1.253, 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 har afgivet pro rata efterkaution for 1/3 af FJC Finans ApS forpligtelser overfor Ringkøbing Landbobank A/S. Den samlede efterkautionsforpligtelse er maksimeret til t.dkk 25.000 og selskabets pro rata forpligtelse er således maksimalt t.dkk 8.333.

Selskabet deltager som kommanditist i K/S Walthamstow. Selskabets resthæftelse udgør t.dkk 6.390. Den udækkede restforpligtelse i K/S Walthamstow udgør pr. statusdagen dkk 0, idet K/S Walthamstows egenkapital udgør t.dkk 54.087.

Selskabet deltager som interessent i I/S Ramsgate med 10% og med ubegrænset hæftelse for alle interessentskabets forpligtelser, som på statusdagen udgør t.dkk 15.278. Egenkapitalen i I/S Ramsgate udgør t.dkk 10.433 (pr. 31.12.2019).

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 14.995 (pr. 31.12.2019).

Noter

9 Personaleomkostninger

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

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 Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-873016789173
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 16:50:26
Underskrevet med NemID

Christian Kruse-Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-873016789173
Tidspunkt for underskrift: 05-12-2020 kl.: 16:50:26
Underskrevet med NemID

Claus Hansen

Som Revisor NEM ID
RID: 1073917998905
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2020 kl.: 15:07:38
Underskrevet med NemID

Pernille Kruse Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-208037466341
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2020 kl.: 15:43:29
Underskrevet med NemID

Annemarie Kruse-Madsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-641541909606
Tidspunkt for underskrift: 06-12-2020 kl.: 09:19:53
Underskrevet med NemID

Christian Kruse-Madsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-873016789173
Tidspunkt for underskrift: 07-12-2020 kl.: 15:53:58
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 2b0bc25bYnH241155728