

**Scandi Invest Danmark ApS**  
**Symfonivej 26A, 2730 Herlev**

---

**Årsrapport for**  
**2022**

---

**CVR-nr. 26 98 30 29**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2023.

---

**Bjarne Lejf Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for Scandi Invest Danmark ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herlev, den 19. juli 2023

**Direktion**

Bjarne Lejf Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Scandi Invest Danmark ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scandi Invest Danmark ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

København, den 19. juli 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Hans Peter Hartzberg  
statsautoriseret revisor  
mne24818

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Scandi Invest Danmark ApS  
Symfonivej 26A  
2730 Herlev

CVR-nr.: 26 98 30 29

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Bjarne Lejff Jensen, direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -62.404 kr. mod 625.407 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Scandi Invest Danmark ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, arbejde udført for egen regning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:



## Anvendt regnskabspraksis

---

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer og varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-673.409</b>	<b>-239.012</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.237.000	1.185.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-7.500	-15.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>556.091</b>	<b>930.988</b>
Andre finansielle indtægter	117.996	148.158
1 Øvrige finansielle omkostninger	-752.881	-275.614
<b>Resultat før skat</b>	<b>-78.794</b>	<b>803.532</b>
2 Skat af årets resultat	16.390	-178.125
<b>Årets resultat</b>	<b>-62.404</b>	<b>625.407</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	625.407
Disponeret fra overført resultat	-62.404	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-62.404</b>	<b>625.407</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	7.500
4 Investeringsejendomme	12.371.773	11.134.773
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.371.773</u>	<u>11.142.273</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.905.798	2.045.040
6 Deposita	80.000	80.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.985.798</u>	<u>2.125.040</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>14.357.571</u></b>	<b><u>13.267.313</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	3.899.720	4.199.896
Varebeholdninger i alt	<u>3.899.720</u>	<u>4.199.896</u>
Andre tilgodehavender	0	23.385
Periodeafgrænsningsposter	341.399	0
Tilgodehavender i alt	<u>341.399</u>	<u>23.385</u>
Likvide beholdninger	41.200	676.507
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.282.319</u></b>	<b><u>4.899.788</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>18.639.890</u></b>	<b><u>18.167.101</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	<u>6.881.605</u>	<u>6.944.009</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.381.605</u></b>	<b><u>7.444.009</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.255.198</u>	<u>1.271.588</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.255.198</u></b>	<b><u>1.271.588</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
7	Gæld til realkreditinstitutter	964.893	1.112.500
	Deposita	<u>167.500</u>	<u>139.500</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.132.393</u>	<u>1.252.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	180.000	144.000
	Gæld til pengeinstitutter	881	881
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.145	157.094
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.547.210	7.847.548
	Anden gæld	<u>80.458</u>	<u>49.981</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.870.694</u>	<u>8.199.504</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.003.087</u></b>	<b><u>9.451.504</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>18.639.890</u></b>	<b><u>18.167.101</u></b>
8	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
9	<b>Nærtstående parter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	6.944.009	7.444.009
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-62.404</u>	<u>-62.404</u>
	<u>500.000</u>	<u>6.881.605</u>	<u>7.381.605</u>

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>752.881</u>	<u>275.614</u>
	<u><b>752.881</b></u>	<u><b>275.614</b></u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-16.390</u>	<u>178.125</u>
	<u><b>-16.390</b></u>	<u><b>178.125</b></u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022		<u>75.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<u><b>75.000</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022		67.500
Årets afskrivninger		<u>7.500</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>		<u><b>75.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<u><b>0</b></u>

## Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>9.330.767</u>	<u>9.330.767</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>9.330.767</u></b>	<b><u>9.330.767</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	1.804.006	619.006
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.237.000</u>	<u>1.185.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.041.006</u></b>	<b><u>1.804.006</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>12.371.773</u></b>	<b><u>11.134.773</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2022	<u>2.697.633</u>	<u>2.697.633</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>2.697.633</u></b>	<b><u>2.697.633</u></b>
Nedskrivninger 1. januar 2022	-652.593	-520.129
Årets nedskrivninger	<u>-139.242</u>	<u>-132.464</u>
<b>Nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>-791.835</u></b>	<b><u>-652.593</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>1.905.798</u></b>	<b><u>2.045.040</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2022	80.000	25.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>55.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.144.893	1.256.500
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-180.000</u>	<u>-144.000</u>
	<u><b>964.893</b></u>	<u><b>1.112.500</b></u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.372 t.kr.

## 9. Nærtstående parter

### Transaktioner

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Bjarne Lejf Jensen  
 31 The Street  
 NR13 6DQ South Walsham, Norwich  
 STORBRITANNIEN