



Scandinavian Properties A/S

c/o HB Ejendomsadministration ApS, Strandagervej 10, 2900 Hellerup

CVR-nr. 28 98 25 50

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. juli 2016.

Erik Bresling
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Scandinavian Properties A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 15. juli 2016

Direktion

Erik Bresling

Bestyrelse

Curt Ahnström

Gunnar Tage Mannerheim

Erik Bresling



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Scandinavian Properties A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Scandinavian Properties A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har ikke løbende foretaget afstemning af transaktionerne imellem koncernselskaberne og anden gæld, hvorfor vi tager forbehold for fuldstændigheden af koncernmellemværender.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet ikke fuldt ud har indberettet dansk moms rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabets årsregnskab er aflagt efter den i årsregnskabslovens fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. juli 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Properties A/S c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandagervej 10 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 98 25 50
	Stiftet: 2. september 2005
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Curt Ahnström Gunnar Tage Mannerheim Erik Bresling
Direktion	Erik Bresling
Revision	Christensen Kjarulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Dattervirksomhed	Angered C I AB, Stockholm, Sverige Investea Stockholm Retail A/S under konkurs, Hellerup



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed ved køb, salg, udvikling, besiddelse og udlejning af fast ejendom enten direkte eller indirekte gennem kapitalandele i datterselskaber, og anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet med dette.

Usikkerhed ved indregning eller måling

For en beskrivelse af usikkerhederne om moderselskabets og koncernens fortsatte drift henvises der til beskrivelse i note 1.

For en beskrivelse af status vedrørende dattervirksomhedernes og de tidligere dattervirksomheders investeringsejendomme henvises der til beskrivelsen i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen opfatter resultatet som forventet.

Den forventede udvikling

Flere af dattervirksomhederne er under konkurs og disses lån er opsagte grundet misligholdelse af de løbende betalinger af renter og afdrag. Ledelsen har været i forhandlinger med dattervirksomhedens finansieringskilder om refinansieringer, henstands- og afdragsordninger samt eventuelt salg af dattervirksomhedernes investeringsejendomme. Forhandlingerne har ikke medført at dattervirksomhederne har kunnet opretholdes som going concern. På regnskabsafslæggelsestidspunktet besidder de ikke konkursramte selskaber ingen investeringsejendomme.

Ledelsen forventer underskud for 2016.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	0	1
Direkte omkostninger	-300.000	-428.125
Andre eksterne omkostninger	-94.645	-385.912
Bruttoresultat	-394.645	-814.036
3 Personaleomkostninger	-25.000	-125.002
Driftsresultat	-419.645	-939.038
Andre finansielle indtægter	0	42.898
Tilbageførsel af nedskrivning af finansielle aktiver	410.116	887.549
4 Andre finansielle omkostninger	-3.619	-1.397
Resultat før skat	-13.148	-9.988
Årets resultat	-13.148	-9.988
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-13.148	-9.988
Disponeret i alt	-13.148	-9.988



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>



Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	4.650.000	4.650.000
7 Overført resultat	-7.511.708	-7.498.560
Egenkapital i alt	-2.861.708	-2.848.560
 Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	13.496	3.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.208.265	1.208.265
Gæld til tilknyttede virksomheder	136.547	136.547
Anden gæld	1.503.400	1.500.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.861.708	2.848.560
Gældsforpligtelser i alt	2.861.708	2.848.560
 Passiver i alt	 0	 0



Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets økonomiske stilling er i væsentlig grad afhængig af finansiel opbakning fra den resterende del af koncernen, da selskabet ikke selv har likviditet til at servicere det kommende års finansielle og driftsmæssige forpligtelser. Koncernens fremtid er forbundet med betydelig usikkerhed, da flere af koncernens øvrige selskaber ligeledes mangler likviditet til at servicere deres finansielle og driftsmæssige forpligtelser.

Ledelsen og koncernen opretholder foreløbig koncernens selskaber, finansieringen og koncernstrukturen, som er en forudsætning for koncernens fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at dette vil fortsætte i 2016, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Koncernens hidtige aktivitet har bestået i at eje og drive investeringsejendomme, som hidtil er blevet målt til dagsværdi for at give det bedste udtryk for koncernens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af koncernens aktiver.

I og med at samtlige koncernselskaber der har besiddet investeringsejendomme er under konkursbehandling kombineret med den betydelige overbelåning der pt. er registreret i de pågældende dattervirksomheder, er selskabets og den resterende del af den danske koncerns økonomiske stilling ikke længere påvirket af udviklingen i markedsværdierne for de pågældende investeringsejendomme.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>25.000</u>	<u>125.002</u>
	<u>25.000</u>	<u>125.002</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>3.619</u>	<u>1.397</u>
	<u>3.619</u>	<u>1.397</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	22.389.803	22.389.803
Afgang i årets løb	<u>-14.052.203</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>8.337.600</u>	<u>22.389.803</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-22.389.803	-22.389.803
Korrektion af tidligere opskrivning	<u>14.052.203</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>-8.337.600</u>	<u>-22.389.803</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Angered C I AB, Stockholm	Sverige	100 %
Investea Stockholm Retail A/S under konkurs	Hellerup	83,76 %
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>4.650.000</u>	<u>4.650.000</u>
	<u>4.650.000</u>	<u>4.650.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 100.000 A-aktier a nominelt DKK 5, der giver hver ret til 10 stemmer og 830.000 B-akter a nominelt DKK 5 i alt nominelt DKK 4.650.000. Aktier tegnet i 2005 er tegnet til kurs 75 og overkurs ved stiftelse udgør således DKK 6,5 mio. Aktier tegnet i 2008 er tegnet til kurs 368 og overkursen ved kapitalforhøjelsen udgør således DKK 265 mio.</p>		
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-7.498.560	-7.488.572
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-13.148</u>	<u>-9.988</u>
	<u>-7.511.708</u>	<u>-7.498.560</u>



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandinavian Properties A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 tilbageførsler 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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til de indgåede aftaler.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder omkostninger i forbindelse med køb og salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ledelse og administration af selskabet..

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



Anvendt regnskabspraksis

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 på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.