



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation

c/o HB Ejendomsadministration ApS, Strandvejen 203, 2900 Hellerup

CVR-nr. 28 98 25 50

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Erik Bresling  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Likvidatorpåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Likvidatorberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Likvidatorberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11



## Likvidatorpåtegning

---

Likvidator har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 7. juni 2018

**Likvidator**

Erik Bresling



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation**

#### **Konklusion med forbehold**

Vi har revideret årsregnskabet for Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabet har ikke løbende foretaget afstemning af anden gæld, hvorfor vi tager forbehold for fuldstændigheden af anden gæld.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Uden at modificere 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.

#### **Likvidators ansvar for årsregnskabet**

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af likvidator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som likvidator har udarbejdet, er rimelige.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om likvidatorberetningen

Likvidator er ansvarlig for likvidatorberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke likvidatorberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om likvidatorberetningen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse likvidatorberetningen og i den forbindelse overveje, om likvidatorberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om likvidatorberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at likvidatorberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i likvidatorberetningen.

København, den 7. juni 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**Iver Haugsted**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation c/o HB Ejendomsadministration ApS Strandvejen 203 2900 Hellerup
	CVR-nr.: 28 98 25 50
	Stiftet: 2. september 2005
	Hjemsted: Gentofte
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Likvidator</b>	Erik Bresling, Strandvejen 203, 2900 Hellerup
<b>Revision</b>	Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomhed</b>	Angered C I AB, Stockholm, solgt 1. juli 2017, Sverige



## Likvidatorberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Resultatet er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

### Den forventede udvikling

Ledelsen har en forventning om, at selskabet kan likvideres solvent i 2018, i det en væsentlig del af bogført gæld forventes at bortfalde i forbindelse med gennemførelse af likvidationen, moderselskabet har tilkendegivet at medvirke til gennemførelse af solvent likvidation.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>126.508</b>	<b>-152.751</b>
Andre finansielle indtægter	248.170	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	980.336
Øvrige finansielle omkostninger	-2.203	-2.321
<b>Resultat før skat</b>	<b>372.475</b>	<b>825.264</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>372.475</b>	<b>825.264</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	372.475	825.264
<b>Disponeret i alt</b>	<b>372.475</b>	<b>825.264</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	23.312	0
Tilgodehavender i alt	23.312	0
Likvide beholdninger	557	4.534
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>23.869</b>	<b>4.534</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>23.869</b>	<b>4.534</b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	4.650.000	4.650.000
4 Overført resultat	-6.313.969	-6.686.443
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.663.969</b>	<b>-2.036.443</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	0	13.107
Anden gæld	1.687.838	2.027.870
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.687.838	2.040.977
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.687.838</b>	<b>2.040.977</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>23.869</b>	<b>4.534</b>

### 1 Usikkerhed om going concern



## 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 finansiere gennemførelse af likvidationen.

Ledelsen og koncernen opretholder foreløbig selskabet og yder finansiel opbakning, hvilket er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at dette vil fortsætte i 2018, hvorfor regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ledelse forventer at selskabet i 2018 kan likvideres solvent.

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	7.500.000	8.337.600
Afgang i årets løb	<u>-7.500.000</u>	<u>-837.600</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
Nedskrivninger 1. januar	-7.500.000	-8.337.600
Korrektion af tidligere opskrivning	<u>7.500.000</u>	<u>837.600</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-7.500.000</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Angered C I AB, Stockholm, solgt 1. juli 2017	Sverige	0 %
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>4.650.000</u>	<u>4.650.000</u>
	<b><u>4.650.000</u></b>	<b><u>4.650.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 100.000 A-aktier a nominelt DKK 5, der giver hver ret til 10 stemmer og 830.000 B-aktier 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.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	-6.686.444	-7.511.707
Årets overførte overskud eller underskud	<u>372.475</u>	<u>825.264</u>
	<b><u>-6.313.969</u></b>	<b><u>-6.686.443</u></b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Scandinavian Properties A/S under frivillig likvidation er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de modifikationer, som likvidationen medfører.

Sammenligningstillene er ikke sammenlignelige, idet tilpasning ikke har været mulig.

### De væsentligste modifikationer som følge af likvidationen

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af likvidationen er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Som følge heraf er målingen af aktiver og passiver ikke sammenlignelig med sidste års måling.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer i forbindelse med likvidationens indtræden er indregnet i resultatopgørelsen, herunder medarbejderforpligtelser i forbindelse med afskedigelse, honoraromkostninger til likvidator og revisor og diverse gebyrer i forbindelse med likvidationen.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere 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, 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Honoraromkostninger til rådgivere som følge af likvidationen er ligeledes indregnet i posten.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Tilknyttet virksomhed 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.

Nettopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettorealiseringsværdi.

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

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Bresling

Likvidator

Serienummer: PID:9208-2002-2-645396175627

IP: 5.179.81.5

2018-06-10 13:45:26Z

NEM ID 

## Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-869396164055

IP: 62.198.8.212

2018-06-10 15:56:29Z

NEM ID 

## Erik Bresling

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-645396175627

IP: 5.179.81.5

2018-06-11 09:19:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H6CDF-J233N-MC2Z8-BQCBN-4J10Y-73VCS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>