

Scandinavian Property Partners ApS

Sønder Boulevard 53

1720 København V

CVR-nr. 37 10 94 95

Årsrapport for 2016/17

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 13. november 2017

Jesper Niemann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017	11
Balance pr. 30. juni 2017	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Scandinavian Property Partners ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. november 2017

Direktion

Jesper Niemann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Scandinavian Property Partners ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for Scandinavian Property Partners ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Vi har ikke været i stand til at fremskaffe tilstrækkelig og egnet dokumentation for værdien af selskabets investeringsejendom, som måles til dagsværdi. Investeringsejendommen, som er anskaffet i regnskabsåret 2016/17, er målt til anskaffelsessummen pr. 30. juni 2017. Der pågår en tvist med Københavns Kommune vedrørende anvendelsen af investeringsejendommens lejligheder til beboelse. Denne tvist har i væsentlig grad vanskeliggjort værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi. Selskabet havde mulighed for at hæve købet af ejendommen i fald beboelse ikke blev godkendt, men denne mulighed er uafklaret, idet sælger er under konkurs, hvorfor der ikke umiddelbart er udsigt til at købesummen tilbagebetales. Der arbejdes på muligheder for lovliggørelse af ejendommen. Det er ledelsens vurdering, at ejendommens bogførte værdi svarende til anskaffelsessummen, mindst svarer til dagsværdien pr. 30. juni 2017, men vi har ikke været i stand til at afgøre, om eventuel ændring af værdien af investeringsejendommen er nødvendig.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en revisionskonklusion om 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 krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrige regulering

Overtrædelse af selskabslovgivningen eller tilsvarende lovgivning

Selskabet har tabt over halvdelen af sin kapital. Ledelsen skal inden for selskabslovens tidsfrister sikre, at generalforsamling afholdes og redegøre for selskabets økonomiske stilling over for kapitalejerne og, om fornødent, stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for manglende overholdelse af selskabsloven.

Taastrup, den 13. november 2017

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 55 39 97 19

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Scandinavian Property Partners ApS Sønder Boulevard 53 1720 København V CVR-nr.: 37 10 94 95 Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 Stiftet: 23. september 2015 Hjemsted: København
Direktion	Jesper Niemann
Revision	JH Revision Godkendt Revisionspartnerselskab Struergade 12, 1. th. 2630 Taastrup
Pengeinstitut	Nordea Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed som ejendomsvirksomhed, herunder at foretage udlejning af boliger og ejendomme til private og erhverv

Usikkerhed ved indregning og måling

Der pågår en tvist med Københavns Kommune vedrørende anvendelsen af investeringsejendommens lejligheder til beboelse. Denne tvist har i væsentlig grad vanskeliggjort værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at ejendommens bogførte værdi svarende til anskaffelsessummen, mindst svarer til dagsværdien pr. 30. juni 2017.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/17 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 271.849, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på kr. 162.405.

Selskabet har pr. 30. juni 2017 tabt kapitalen. Det er ledelsens forventning, at kapitalen reetableres via egen fremtidig indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger medgået til ejendommenes drift og vedligeholdelse, samt administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2017 vurderet til mindst at svare til anskaffelsesprisen tillagt forbedringsomkostninger, da der er tale om ejendom købt i forrige regnskabsår, og der grundet tvist med Københavns Kommune vedrørende anvendelsen af investeringsejendommens lejligheder til beboelse hersker vanskelighed med værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 t.kr.
Nettoomsætning		395.932	459
Andre eksterne omkostninger		-410.751	-142
Bruttoresultat		-14.819	317
Resultat før af- og nedskrivninger		-14.819	317
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.810	-14
Resultat før finansielle poster		-28.629	303
Finansielle indtægter		250	0
Finansielle omkostninger	1	-243.470	-228
Resultat før skat		-271.849	75
Skat af årets resultat	2	0	-16
Årets resultat		-271.849	59
Overført resultat		-271.849	59
		-271.849	59

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	10.435.138	10.435
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	41.428	55
Materielle anlægsaktiver		10.476.566	10.490
Anlægsaktiver i alt		10.476.566	10.490
Andre tilgodehavender		10.786	7
Tilgodehavender		10.786	7
Likvide beholdninger		30.753	201
Omsætningsaktiver i alt		41.539	208
Aktiver i alt		10.518.105	10.698

Balance pr. 30. juni 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		-212.405	59
Egenkapital	5	-162.405	109
Gæld til associerede virksomheder		10.606.700	10.378
Deposita		37.500	175
Langfristede gældsforpligtelser	6	10.644.200	10.553
Selskabsskat		16.310	16
Anden gæld		20.000	20
Kortfristede gældsforpligtelser		36.310	36
Gældsforpligtelser i alt		10.680.510	10.589
Passiver i alt		10.518.105	10.698
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	228.325	228
Andre finansielle omkostninger	<u>15.145</u>	<u>0</u>
	<u>243.470</u>	<u>228</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>16</u>
	<u>0</u>	<u>16</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016	<u>10.435.138</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>10.435.138</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u><u>10.435.138</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendommen, som er anskaffet i regnskabsåret 2016/17, er målt til anskaffelsessummen pr. 30. juni 2017. Der er efter ledelsens vurdering en væsentlig potentiel værdistigning i forbindelse med planlagt ombygning. Dette er imidlertid sat i bero, da der pågår en tvist med Københavns Kommune vedrørende anvendelsen af investeringsejendommens lejligheder til beboelse. Denne tvist har i væsentlig grad vanskeliggjort værdiansættelse af investeringsejendommen til dagsværdi. Selskabet havde mulighed for at hæve købet af ejendommen i fald beboelse ikke blev godkendt, men denne mulighed er uafklaret, idet sælger er taget under konkurs, hvorfor der ikke umiddelbart er udsigt til at købesummen tilbagebetales. Der arbejdes på muligheder for lovliggørelse af ejendommen. Det er ledelsens vurdering, at ejendommens bogførte værdi svarende til anskaffelsessummen, mindst svarer til dagsværdien pr. 30. juni 2017.

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2016	69.048
Kostpris 30. juni 2017	69.048
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	13.810
Årets afskrivninger	13.810
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	27.620
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	41.428

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	50.000	59.444	109.444
Årets resultat	0	-271.849	-271.849
Egenkapital 30. juni 2017	50.000	-212.405	-162.405

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	t.kr.
Gæld til associerede virksomheder		
Efter 5 år	10.606.700	10.607
Mellem 1 og 5 år	0	-229
Langfristet del	<u>10.606.700</u>	<u>10.378</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10.606.700</u>	<u>10.378</u>
Deposita		
Efter 5 år	<u>37.500</u>	<u>175</u>
Langfristet del	<u>37.500</u>	<u>175</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>37.500</u>	<u>175</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

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.

Martin Santino Lo Turco

Som statsautoriseret revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur
RID: 44732704 NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 16:03:20

Jesper Niemann

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-803729305778 NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 20:22:24

Jesper Niemann

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID
PID: 9208-2002-2-803729305778 NEM ID

Tidspunkt for underskrift: 13-11-2017 kl.: 20:22:24

This document has esignatur Agreement-ID: 0081fc0drYHyU7188865

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.