

## **Scandinavian Property Partners ApS**

**Sønder Boulevard 53**

**1720 København V**

**CVR-nr. 37 10 94 95**

**Årsrapport for 2018/19**

**(4. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. november 2019

---

Jesper Niemann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	12
Balance pr. 30. juni 2019	13
Noter til årsrapporten	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. november 2019

### **Direktion**

Jesper Niemann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Scandinavian Property Partners ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Scandinavian Property Partners ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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.

#### **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 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen 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 ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Taastrup, den 19. november 2019

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

Martin Santino Lo Turco  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35467

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Scandinavian Property Partners ApS  
Sønder Boulevard 53  
1720 København V

CVR-nr.: 37 10 94 95

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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 er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 5.194.590, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 842.101.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning sket erhvervelse af yderligere kvm i udlejningsejendommen, som selskabet ejer.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS for 2018/19 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 kr.

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 for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

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 2018 - 30. juni 2019**

	Note	2018/2019 kr.	2017/2018 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>385.590</b>	<b>480</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>385.590</b>	<b>480</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.810	-14
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>371.780</b>	<b>466</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.250.000	-4.435
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.621.780</b>	<b>-3.969</b>
Finansielle omkostninger	1	-219.395	-221
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.402.385</b>	<b>-4.190</b>
Skat af årets resultat	2	-207.795	0
<b>Årets resultat</b>		<b>5.194.590</b>	<b>-4.190</b>
Overført resultat		5.194.590	-4.190
		<b>5.194.590</b>	<b>-4.190</b>

Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	11.250.000	6.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	13.808	28
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.263.808</b>	<b>6.028</b>
Deposita		810.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>810.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.073.808</b>	<b>6.028</b>
Andre tilgodehavender		0	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>439.154</b>	<b>512</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>439.154</b>	<b>513</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>12.512.962</b>	<b>6.541</b>

**Balance pr. 30. juni 2019**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		792.101	-4.402
<b>Egenkapital</b>	5	<b>842.101</b>	<b>-4.352</b>
Hensættelse til udskudt skat		177.501	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>177.501</b>	<b>0</b>
Gæld til associerede virksomheder		11.391.816	10.825
Deposita		37.500	38
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>11.429.316</b>	<b>10.863</b>
Selskabsskat		23.294	0
Anden gæld		29.750	30
Periodeafgrænsningsposter		11.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>64.044</b>	<b>30</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.493.360</b>	<b>10.893</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.512.962</b>	<b>6.541</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2018/2019	2017/2018
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	218.313	219
Andre finansielle omkostninger	1.082	2
	<b>219.395</b>	<b>221</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	30.294	0
Årets udskudte skat	177.501	0
	<b>207.795</b>	<b>0</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2018		10.435.138
Kostpris 30. juni 2019		10.435.138
Værdireguleringer 1. juli 2018		-4.435.138
Årets værdireguleringer		5.250.000
Værdireguleringer 30. juni 2019		814.862
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b>11.250.000</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabet ejer udlejningsejendom i København. Ejendommens årlige normalafkast er estimeret til 450 tkr., med estimeret forrentningskrav på 4 %.



## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	69.048
Kostpris 30. juni 2019	69.048
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	41.430
Årets afskrivninger	13.810
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	55.240
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>13.808</b>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-4.402.489	-4.352.489
Årets resultat	0	5.194.590	5.194.590
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>792.101</b>	<b>842.101</b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	2018/19	2017/18
	kr.	t.kr.
<b>Gæld til associerede virksomheder</b>		
Efter 5 år	11.391.816	10.825
Langfristet del	11.391.816	10.825
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>11.391.816</b>	<b>10.825</b>
 <b>Deposita</b>		
Efter 5 år	37.500	38
Langfristet del	37.500	38
Kortfristet del	0	0
	<b>37.500</b>	<b>38</b>

### 7 Eventualposter mv.

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.

## Jesper Niemann

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-803729305778  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 14:26:44  
Underskrevet med NemID

## Martin Santino Lo Turco

---

Som statsautoriseret revisor NEM ID  
RID: 44732704  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 16:27:58  
Underskrevet med NemID

## Jesper Niemann

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-803729305778  
Tidspunkt for underskrift: 19-11-2019 kl.: 16:43:27  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2f70537ezrhU30682209

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](http://www.esignatur.dk).