

## **Scandinavian Property Partners ApS**

**Sønder Boulevard 53**

**1720 København V**

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

### **Årsrapport for 2022/23**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. december 2023

---

Jesper Niemann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023	10
Balance pr. 30. juni 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2023

### **Direktion**

Jesper Niemann

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

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

Vi har opstillet årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 21. december 2023

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 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 23. september 2015

Hjemsted: København

### **Direktion**

Jesper Niemann

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 614.185, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 687.506.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS for 2022/23 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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.

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 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 netrealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>991.536</b>	<b>226.253</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>392.000</u>	<u>-864.012</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.383.536</b>	<b>-637.759</b>
Finansielle indtægter	1	8	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-596.070</u>	<u>-401.048</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>787.474</b>	<b>-1.038.807</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-173.289</u>	<u>228.517</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>614.185</u></b>	<b><u>-810.290</u></b>
Overført resultat		<u>614.185</u>	<u>-810.290</u>
		<b><u>614.185</u></b>	<b><u>-810.290</u></b>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	16.226.000	15.834.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>16.226.000</b>	<b>15.834.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>16.226.000</b>	<b>15.834.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.950	0
Udskudt skatteaktiv		0	51.751
Selskabsskat		6.000	7.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>46.950</b>	<b>58.751</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.356.514</b>	<b>441.257</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.403.464</b>	<b>500.008</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>17.629.464</b>	<b>16.334.008</b>

Balance pr. 30. juni 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		637.506	23.321
<b>Egenkapital</b>		<b>687.506</b>	<b>73.321</b>
Hensættelse til udskudt skat		80.376	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>80.376</b>	<b>0</b>
Gæld til associerede virksomheder		15.910.028	15.910.028
Deposita		48.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>15.958.028</b>	<b>15.910.028</b>
Selskabsskat		38.162	0
Anden gæld		865.392	350.659
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>903.554</b>	<b>350.659</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.861.582</b>	<b>16.260.687</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.629.464</b>	<b>16.334.008</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	23.321	73.321
Årets resultat	0	614.185	614.185
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>637.506</b>	<b>687.506</b>

Noter til årsrapporten

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	8	0
	<u><b>8</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	517.226	324.187
Andre finansielle omkostninger	78.844	76.861
	<u><b>596.070</b></u>	<u><b>401.048</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	41.162	0
Årets udskudte skat	132.127	-228.517
	<u><b>173.289</b></u>	<u><b>-228.517</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2022	15.860.656
Kostpris 30. juni 2023	15.860.656
Værdireguleringer 1. juli 2022	-26.656
Årets værdireguleringer	392.000
Værdireguleringer 30. juni 2023	365.344
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b>16.226.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer udlejningsejendom i København. Ejendommens årlige normalafkast er estimeret til t.kr. 690, med estimeret forrentningskrav på 4,25%.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til associerede virksomheder	15.910.028	15.910.028	0	0
Deposita	0	48.000	0	48.000
	<b>15.910.028</b>	<b>15.958.028</b>	<b>0</b>	<b>48.000</b>



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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: f84eae02-4529-44e6-a30b-f484cc72f3b3

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 14:08:19

Underskrevet med MitID



## Martin Santino Lo Turco

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: c800332a-a13d-4417-bb2b-a31e9ab0ded8

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 18:03:41

Underskrevet med MitID



## Jesper Niemann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

ID: f84eae02-4529-44e6-a30b-f484cc72f3b3

Tidspunkt for underskrift: 22-12-2023 kl.: 20:20:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d652228gkSzu251437477

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).