

Scandinavian Property Partners ApS

Sønder Boulevard 53

1720 København V

CVR-nr. 37 10 94 95

Årsrapport for 2021/22

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. november 2022

Jesper Niemann
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	13
Balance pr. 30. juni 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. november 2022

Direktion

Jesper Niemann

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugerne 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 23. november 2022

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 2021 - 30. juni 2022

Stiftet: 23. september 2015

Hjemsted: København

Direktion

Jesper Niemann

Revision

JH Revision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 810.290, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 73.321.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommenes 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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Egenkapital

Udbytte

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

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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/2022 kr.	2020/2021 kr.
Bruttofortjeneste		226.253	399.868
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-864.012	0
Resultat før finansielle poster		-637.759	399.868
Finansielle omkostninger	1	-401.048	-418.711
Resultat før skat		-1.038.807	-18.843
Skat af årets resultat	2	228.517	3.848
Årets resultat		-810.290	-14.995
Overført resultat		-810.290	-14.995
		-810.290	-14.995

Balance pr. 30. juni 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	15.834.000	16.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		15.834.000	16.400.000
Anlægsaktiver i alt		15.834.000	16.400.000
Udskudt skatteaktiv		51.751	0
Selskabsskat		7.000	2.000
Tilgodehavender		58.751	2.000
Likvide beholdninger		441.257	592.021
Omsætningsaktiver i alt		500.008	594.021
Aktiver i alt		16.334.008	16.994.021

Balance pr. 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>23.321</u>	<u>833.611</u>
Egenkapital		<u>73.321</u>	<u>883.611</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>0</u>	<u>176.766</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>176.766</u>
Gæld til associerede virksomheder		<u>16.234.215</u>	<u>15.910.028</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.234.215</u>	<u>15.910.028</u>
Anden gæld		<u>26.472</u>	<u>23.616</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>26.472</u>	<u>23.616</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.260.687</u>	<u>15.933.644</u>
Passiver i alt		<u>16.334.008</u>	<u>16.994.021</u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	50.000	833.611	883.611
Årets resultat	0	-810.290	-810.290
Egenkapital 30. juni 2022	50.000	23.321	73.321

Noter til årsrapporten

	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	324.187	341.555
Andre finansielle omkostninger	<u>76.861</u>	<u>77.156</u>
	<u>401.048</u>	<u>418.711</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-228.517</u>	<u>-3.848</u>
	<u>-228.517</u>	<u>-3.848</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	15.562.644
Tilgang i årets løb	<u>298.012</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>15.860.656</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	837.356
Årets værdireguleringer	<u>-864.012</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>-26.656</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u><u>15.834.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer udlejningsejendom i København. Ejendommens årlige normalafkast er estimeret til 518 tkr., med estimeret forrentningskrav på 3,25 %.

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2021	<u>69.048</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>69.048</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	<u>69.048</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>69.048</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u><u>0</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
Gæld til associerede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	<u>16.234.215</u>	<u>15.910.028</u>
Langfristet del	<u>16.234.215</u>	<u>15.910.028</u>
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>16.234.215</u>	<u>15.910.028</u>

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: 23-11-2022 kl.: 11:34:47

Underskrevet med MitID



Martin Santino Lo Turco

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor

ID: 9208-2002-2-419788203050

Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 12:03:57

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Niemann

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 23-11-2022 kl.: 12:46:37

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e6c596hNXN1248781002

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.