

# Scandinavian Property Partners ApS

Sønder Boulevard 53, 1720 København V

CVR-nr. 37 10 94 95

## Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2025.

---

Jesper Niemann  
Dirigent



	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Scandinavian Property Partners ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. december 2025

### Direktion

Jesper Niemann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Scandinavian Property Partners ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Scandinavian Property Partners ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Taastrup, den 19. december 2025

### RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco

statsautoriseret revisor  
mne35467

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Scandinavian Property Partners ApS  
Sønder Boulevard 53  
1720 København V

CVR-nr.: 37 10 94 95  
Stiftet: 23. september 2015  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Jesper Niemann

**Revisor**

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

**Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 78.395 kr. mod 427.563 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -919.187 kr. mod -505.005 kr. sidste år.

Selskabet har tabt kapitalen, og der vil blive arbejdet på reetablering i løbet af det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Scandinavian Property Partners ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, 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, 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftafkast og/eller kapitalgevinst ved vidersalg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 indeståender i pengeinstitutter.

## 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 og 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>78.395</b>	<b>427.563</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	25.000	84.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>103.395</b>	<b>511.563</b>
Finansielle omkostninger	-1.022.582	-1.096.944
<b>Resultat før skat</b>	<b>-919.187</b>	<b>-585.381</b>
2 Skat af årets resultat	0	80.376
<b>Årets resultat</b>	<b>-919.187</b>	<b>-505.005</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-919.187	-505.005
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-919.187</b>	<b>-505.005</b>

## Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2025	2024
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	16.335.000	16.310.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.335.000</u>	<u>16.310.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>16.335.000</u></b>	<b><u>16.310.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.574	46.524
Tilgodehavende selskabsskat	5.000	1.000
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>49.573</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.574</u>	<u>97.097</u>
Likvide beholdninger	<u>1.619.713</u>	<u>1.587.260</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.630.287</u></b>	<b><u>1.684.357</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.965.287</u></b>	<b><u>17.994.357</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-786.686	132.501
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-736.686</b>	<b>182.501</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Anden gæld	15.910.028	15.910.028
Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.910.028	15.910.028
Selskabsskat	0	37.869
Anden gæld	2.791.945	1.863.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.791.945	1.901.828
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.701.973</b>	<b>17.811.856</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.965.287</b>	<b>17.994.357</b>

1 Medarbejderforhold

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	50.000	132.501	182.501
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-919.187</u>	<u>-919.187</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-786.686</u></b>	<b><u>-736.686</u></b>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-80.376</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-80.376</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	<u>15.860.656</u>	<u>15.860.656</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.860.656</u></b>	<b><u>15.860.656</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	449.344	365.344
Årets regulering til dagsværdi	<u>25.000</u>	<u>84.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>474.344</u></b>	<b><u>449.344</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>16.335.000</u></b>	<b><u>16.310.000</u></b>
<b>4. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	15.910.028	15.910.028
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>15.910.028</u></b>	<b><u>15.910.028</u></b>

**5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for alt mellemværende med ejerforening, er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 16.335.