



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 603 052
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS
Forretningsadresse: Ruseløkkveien 30
0251 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Mørselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svein Erik Wedum Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	28 628 003	35 111 592
Annen driftsinntekt			35 006
Sum inntekter		28 628 003	35 146 598
Kostnader			
Lønnskostnad	2	19 286 265	16 670 149
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	446 478	372 705
Annen driftskostnad	2	7 273 148	6 456 555
Sum kostnader		27 005 891	23 499 409
Driftsresultat		1 622 112	11 647 189
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	12 733 638	19 409 210
Annen finansinntekt		1 036 573	780 461
Sum finansinntekter		13 770 211	20 189 671
Annen finanskostnad		232 583	334 615
Sum finanskostnader		232 583	334 615
Netto finans		13 537 628	19 855 056
Ordinært resultat før skattekostnad		15 159 740	31 502 245
Skattekostnad på ordinært resultat		908 480	2 675 150
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 251 260	28 827 095
Årsresultat		14 251 260	28 827 095
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		11 500 000	25 400 000
Tilleggsutbytte			3 500 000
Ekstraordinært utbytte		6 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 748 740	-72 905
Sum overføringer og disponeringer	6	14 251 260	28 827 095



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
---------------------	-------------	-------------	-------------



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	336 838	216 795
Sum immaterielle eiendeler		336 838	216 795
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 432 826	1 673 891
Sum varige driftsmidler		1 432 826	1 673 891
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	51 000	51 000
Sum finansielle anleggsmidler		51 000	51 000
Sum anleggsmidler		1 820 664	1 941 686
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 043 458	5 213 297
Andre fordringer		2 859 115	27 881 389
Konsernfordringer	4	12 733 638	19 409 210
Sum fordringer		23 636 211	52 503 896
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	6 504 875	5 324 874
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 504 875	5 324 874
Sum omløpsmidler		30 141 086	57 828 770
SUM EIENDELER		31 961 750	59 770 456

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	242 163	242 163
Overkurs		28 352	28 352
Sum innskutt egenkapital		270 515	270 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 302	3 466 047
Sum opptjent egenkapital		25 302	3 466 047
Sum egenkapital	6	295 817	3 736 562
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 656 619	699 059
Betalbar skatt	5	1 028 523	2 937 161
Skyldige offentlige avgifter		1 435 826	1 927 076
Utbytte	6	11 500 000	25 400 000
Kortsiktig konserngjeld	4	12 156 000	20 796 600
Annen kortsiktig gjeld		2 888 965	4 273 998
Sum kortsiktig gjeld		31 665 933	56 033 894
Sum gjeld		31 665 933	56 033 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 961 750	59 770 456



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	68 031 460	82 068 149
Annen driftsinntekt		3 031 177	3 367 270
Sum inntekter		71 062 637	85 435 419
Kostnader			
Lønnskostnad	2	36 654 222	31 045 131
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	607 235	526 240
Annen driftskostnad	2	16 375 296	17 195 505
Sum kostnader		53 636 753	48 766 876
Driftsresultat		17 425 884	36 668 543
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 338 326	856 102
Sum finansinntekter		1 338 326	856 102
Annen finanskostnad		384 895	342 627
Sum finanskostnader		384 895	342 627
Netto finans		953 431	513 475
Ordinært resultat før skattekostnad		18 379 315	37 182 018
Skattekostnad på ordinært resultat	5	4 354 319	7 929 237
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 024 996	29 252 781
Årsresultat		14 024 996	29 252 781
Minoritetsinteresser		58 619	323 024
Årsresultat etter minoritetsinteresser		13 966 377	28 929 757
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		13 966 377	28 929 757
Sum overføringer og disponeringer		13 966 377	28 929 757



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	336 838	216 795
Sum immaterielle eiendeler		336 838	216 795
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 828 351	2 195 710
Sum varige driftsmidler		1 828 351	2 195 710
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			146 241
Andre fordringer	7	557 960	520 671
Sum finansielle anleggsmidler		557 960	666 912
Sum anleggsmidler		2 723 149	3 079 417
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 891 217	8 447 885
Andre fordringer		4 589 292	28 802 934
Sum fordringer		14 480 509	37 250 819
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	14 818 148	20 621 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		14 818 148	20 621 767
Sum omløpsmidler		29 298 657	57 872 586
SUM EIENDELER		32 021 806	60 952 003

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	242 163	242 163
Overkurs		28 352	28 352
Sum innskutt egenkapital		270 515	270 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 509 568
Udekket tap		13 188	
Minoritetsinteresser		62 212	323 697
Sum opptjent egenkapital		49 024	3 833 265
Sum egenkapital	6	319 539	4 103 780
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 421 914	1 361 309
Betalbar skatt	5	7 833 303	11 734 186
Skyldige offentlige avgifter		1 435 826	1 927 076
Utbytte	6	11 500 000	25 400 000
Annen kortsiktig gjeld		7 511 224	16 425 652
Sum kortsiktig gjeld		31 702 267	56 848 223
Sum gjeld		31 702 267	56 848 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 021 806	60 952 003



Årsberetning 2023 - Scandinavian Property Group AS

Virksomhetens art og tilholdssted

Selskapet er et eiendomsselskap med fokus på det skandinaviske eiendomsmarkedet.

Konsernet består i tillegg til Scandinavian Property Group AS av følgende datterselskap:

Scandinavian Property Group AB

LogiDev Management AB

Selskapets virksomhet er i hovedsak knyttet til utvikling og oppfølging av eiendomsprosjekter som geografisk ligger i Stor-Oslo området i Norge og Stor-Stockholm området i Sverige. Selskapet har kontorer i Oslo og Stockholm.

De makroøkonomiske endringene man så kom spesielt i 2022 har fortsatt inn også i 2023. Dette har blant annet ført til høyere renter og dyrere innsatsfaktorer. Dette gjelder eiendomsmarkedet generelt. Styret vurderer at selskapet er godt rustet for å ivareta disse endringene i markedet.

Selskapet har en strategi om å være en langsiktig eiendomsutvikler i det Skandinaviske eiendomsmarkedet, og det har ikke vært endringer på dette gjennom året.

Redegjørelse for årsregnskapet

Omsetningen i konsernet er noe redusert fra MNOK 85 i fjor til MNOK 71 i 2023. Årsresultatet ble i 2023 noe lavere enn fjoråret. Disse endringene har vært forutsett i lengre tid og skyldes i all hovedsak periodiske effekter i prosjekter som selskapet er involvert med, og ikke svekket drift eller lønnsomhet.

Det har i 2023 ikke vært noen direkte kostnader til forskning- og utvikling.

Styret mener at det framlagte årsregnskapet, med resultatregnskap, balanse og noter gir en rettvise framstilling av utvikling og resultat, samt stillingen ved årsskiftet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av årsregnskapet.

Fremtidig utvikling

Som det er redegjort for innledningsvis i årsberetningen, har det de to siste årene vært store makroøkonomiske endringer som påvirker eiendomsbransjen. Styret vurderer at effekten av disse endringene kommer til å vedvare over noe tid, men man ser at effektene har begynt å minske. Selskapet er godt posisjonert i markedet og det planlegges for videre lønnsomhet i selskapet de neste årene. De foregående årenes resultat, og resultat i 2023, har vært i tråd med budsjetterte resultater – derav anser man selskapets prognoser som pålitelige.

Finansiell risiko

Overordnet om målsetting og strategi

Selskapet er i svært lav grad direkte eksponert for finansiell risiko knyttet til for eksempel valuta eller rentebærende gjeld.

Side 1 av 3



Markedsrisiko

Selskapet har flere avtaler om prosjektutvikling av langsiktige prosjekter, og anser dermed markedsrisikoen som lav.

Kreditrisiko

Risikoen for tap på fordringer er vurdert som lav, da andelen forfalte fordringer per balansedagen er helt ubetydelig.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditeten i selskapet som god.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3a bekreftes det at forutsetningene om fortsatt drift er til stede. Til grunn for antagelsen ligger resultatprognoser for 2024 og konsernets langsiktige strategiske prognoser for årene fremover. Konsernet er i en sunn økonomisk og finansiell stilling.

Resultatdisponering

Resultatdisponeringen kommer frem av årsregnskapet. Forslaget er begrunnet i konsernets sunne finansielle stilling og prognoser som viser at egenkapitalen styrkes ytterligere gjennom driften i 2024 og årene fremover.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på under 3% av totale arbeidstimer i 2023, og i totalen ingen vesentlige endringer fra 2022. Konsernet har et lavt sykefravær og det gjøres løpende vurderinger for å sette inn eventuelle tiltak for å holde dette lavt videre fremover.

Det har i løpet av året ikke forekommet eller blitt rapportert om alvorlige arbeidsuhell eller ulykker som har resultert i materielle skader eller personskader.

Arbeidsmiljøet betraktes som godt, og det iverksettes løpende tiltak dersom behov for forbedringer. Det gjennomføres medarbeidersamtaler med alle ansatte to ganger i året for blant annet avdekke om det er noe som må forbedres.

Likestilling og diskriminering

Selskapet hadde ved utgangen av året 24 ansatte. Av disse var 11 kvinner og 13 menn. Selskapet er opptatt av å fremme likestilling og å hindre diskriminering. Det jobbes målrettet med arbeid for å oppnå dette.

Ytre miljø

Selskapet produserer ikke utslipp eller har andre miljøpåvirkninger direkte utover det som medfører av normal kontordrift. I prosjektene selskapet jobber med, er det stort fokus på offentlige sertifiseringer som skal gi trygghet for at eiendomsprosjektene gjennomføres i tråd med samfunnets overordnede bærekraftsmål.

Det har vært fokus på ovennevnte også i 2023, der flere av eiendommene som er under utvikling har blitt prosjektert ut til å ivareta sertifiseringer innen "BREEAM-NOR" standarden (Norge) og "Miljöbyggnad" standarden (Sverige), eksempelvis.



Åpenhetsloven

Det er på selskapets hjemmesider offentliggjort informasjon om dette arbeidet og tilgjengeliggjort en redegjørelse om aktsomhetsvurderingene som selskapet har gjort. Dette arbeidet pågår også løpende.

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet bransjemessig standard styreansvarsforsikring gjennom AIG.

17.04.2024

(Elektronisk signert)

Knut Holte
Styreleder

Carl Eric Tryggve Zetterqvist
Styremedlem / daglig leder

Pål Hvammen
Styremedlem / daglig leder

Side 3 av 3



Elektronisk signatur

Signert av

Hvammen, Pål
Norwegian BankID

Holte, Knut
Norwegian BankID

Carl Eric Tryggve Zetterqvist
Swedish BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/19/2024 11:25:25

04/19/2024 11:29:25

04/19/2024 11:52:56

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Til generalforsamlingen i Scandinavian Property Group AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Scandinavian Property Group AS som viser et overskudd i selskapsregnskapet på NOK 14 251 260 og et overskudd i konsernregnskapet på NOK 13 966 377. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet er ledelsen ansvarlig for å ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Lillestrøm, 21. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/21/2024 17:01:03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Konsernregnskap

2023

Scandinavian Property Group
AS



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		INNETEKTER			
28 628 003	35 111 592	Salgsinntekter	1	68 031 460	82 068 149
0	35 006	Annen driftsinntekt		3 031 177	3 367 270
28 628 003	35 146 598	SUM INNETEKTER		71 062 637	85 435 419
		KOSTNADER			
19 286 265	16 670 149	Lønns- og personalkostnader	2	36 654 222	31 045 131
446 478	372 705	Avskrivninger	3	607 235	526 240
7 273 148	6 456 555	Annen driftskostnad	2	16 375 296	17 195 505
27 005 891	23 499 409	SUM KOSTNADER		53 636 753	48 766 876
1 622 112	11 647 189	DRIFTSRESULTAT		17 425 884	36 668 543
		FINANS			
12 733 638	19 409 210	Inntekt på investering i datterselskap	4		
1 036 573	780 461	Annen finansinntekt		1 338 326	856 102
232 583	334 615	Annen finanskostnad		384 895	342 627
13 537 628	19 855 056	NETTO FINANS		953 431	513 475
15 159 741	31 502 246	RESULTAT FØR SKATT		18 379 315	37 182 018
-908 480	-2 675 150	Skattekostnad	5	-4 354 319	-7 929 237
14 251 260	28 827 095	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		14 024 996	29 252 781
		Minoritetsinteressenes andel av resultat		58 619	323 024
14 251 260	28 827 095	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		13 966 377	28 929 757
		DISPONERINGER OG OVERFØRINGER	6		
11 500 000	25 400 000	Avsatt utbytte			
	3 500 000	Tilleggsutbytte			
6 500 000		Ekstraordinært utbytte			
		Avsatt til annen egenkapital			
-3 748 740	-72 905	Overført fra annen egenkapital			
14 251 260	28 827 095	SUM DISPONERT OG OVERFØRT			



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
		EIENDELER			
		Anleggsmidler			
		Immaterielle eiendeler			
336 838	216 795	Utsatt skattefordel	5	336 838	216 795
		Varige driftsmidler			
1 432 826	1 673 891	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	3	1 828 351	2 195 710
		Langsiktige fordringer			
0	0	Langsiktige fordringer	7	557 960	520 671
		Investeringer i aksjer og andeler			
51 000	51 000	Investering i datterselskaper	4	0	0
0	0	Aksjer og andeler		0	146 241
51 000	51 000	Sum investeringer i aksjer og andeler		0	146 241
1 820 664	1 941 686	Sum anleggsmidler		2 723 149	3 079 417
		Omløpsmidler			
		Kortsiktige fordringer			
8 043 458	5 213 297	Kundefordringer		9 891 217	8 447 885
12 733 638	19 409 210	Fordring på selskap i samme konsern	4	0	0
2 859 115	27 881 389	Andre kortsiktige fordringer		4 589 292	28 802 934
23 636 211	52 503 896	Sum kortsiktige fordringer		14 480 509	37 250 819
6 504 875	5 324 874	Kontanter og bank	8	14 818 148	20 621 767
30 141 086	57 828 770	Sum Omløpsmidler		29 298 657	57 872 586
31 961 750	59 770 456	SUM EIENDELER		32 021 806	60 952 003



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap				Konsern	
2023	2022		Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD					
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
242 163	242 163	Aksjekapital (8969 aksjer à 27,00)	9	242 163	242 163
28 352	28 352	Annen innskutt egenkapital/overkurs		28 352	28 352
270 515	270 515	Sum innskutt kapital		270 515	270 515
Opptjent egenkapital					
25 302	3 466 047	Annen egenkapital/ udekket tap		-13 188	3 509 568
25 302	3 466 047	Sum opptjent EK majoritetsinteressers		-13 188	3 509 568
0	0	Minoritetsinteressens andel av EK		62 212	323 697
295 817	3 736 562	Sum egenkapital	6	319 539	4 103 780
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Utsatt skatt	5	0	0
0	0	Sum avsetning for forpliktelser		0	0
Kortsiktig gjeld					
2 656 619	699 059	Leverandørgjeld		3 421 914	1 361 309
12 156 000	20 796 600	Gjeld til selskap i samme konsern	4	0	0
1 028 523	2 937 161	Betalbar skatt	5	7 833 303	11 734 186
1 435 826	1 927 076	Skyldige offentlige avgifter		1 435 826	1 927 076
11 500 000	25 400 000	Avsatt utbytte	6	11 500 000	25 400 000
2 888 965	4 273 998	Annen kortsiktig gjeld		7 511 224	16 425 652
31 665 933	56 033 894	Sum kortsiktig gjeld		31 702 267	56 848 223
31 961 750	59 770 456	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 021 806	60 952 003

Oslo, 17. april 2023

Knut Holte
Styreleder

Carl Erik Tryggve Zetterqvist
Daglig leder/ styremedlem

Pål Hvammen
Styremedlem



Morselskap			Konsern	
2023	2022		2023	2022
15 159 741	31 502 246	Ordinært resultat før skattekostnad	18 379 315	37 182 018
-2 937 161	-862 462	Periodens betalte skatt	-11 734 186	-6 148 657
446 478	372 705	Ordinære avskrivninger	607 235	526 240
0	0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0	0
-2 830 161	-1 768 881	Endring i kundefordringer	-1 443 332	-8 447 885
1 957 560	-1 655 151	Endring i leverandørgjeld	2 060 605	1 361 309
23 453 986	-4 319 399	Endring i andre tidsavgrensningsposter	18 323 205	15 540 351
35 250 443	23 269 058	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	26 192 842	40 013 376
-205 413	-276 137	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-205 413	-2 195 710
0	0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0	0
0	0	Endring i langsiktige fordringer	-37 289	-520 671
0	0	Endring i andre investeringer	146 241	-146 241
-205 413	-276 137	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-96 461	-2 862 622
-1 965 028	7 034 232	Ut-/innlån fra konsernselskaper	0	0
0	0	Endring av langsiktig gjeld	0	0
-31 900 000	-26 400 000	Utbetalt utbytter	-31 900 000	-26 400 000
-33 865 028	-19 365 768	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-31 900 000	-26 400 000
1 180 002	3 627 153	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-5 803 619	10 750 754
5 324 874	1 697 722	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	20 621 767	9 871 013
6 504 875	5 324 874	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	14 818 148	20 621 767



Noter 2023

SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Sammenligningstall er ikke utarbeidet.

Konsolideringsprinsipp

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Scandinavian Property Group AS og datterselskapet Scandinavian Property Group AB (100 %) og datterdatterselskapet LogiDev Management AB (90 %). Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper.

Som omregningskurs er anvendt offisielle bankkurser for valuta pr 31.12 2023 for balanseposter og gjennomsnittskurs for resultatposter.

Datterselskapet regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Med identifiserbare eiendeler menes både materielle eiendeler og immaterielle eiendeler som ikke er goodwill. Eventuelle merverdi eller mindre verdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill eller negativ goodwill.

Aksjer i datterselskap

Datterselskapet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifallet skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er tilstede. Utbytte og andre utdelinger er inntektsført det året som det er avsatt i det respektive datterselskapet.

Driftsinntekter

Tjenester inntektføres etterhvert som de leveres.

Bruk av estimater

I utarbeidelse av årsregnskapet har man brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen i henhold til god regnskapsskikk. Områder som i stor grad inneholder slike skjønsmessige vurderinger, høy grad av kompleksitet, eller områder hvor forutsetninger og estimater er vesentlige for årsregnskapet, er beskrevet i notene.

Omløpsmidler/ Kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at den kan bli nyttiggjort. Utsatt skatt på merverdier i forbindelse med oppkjøp av datterselskap blir ikke utliknet.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp iht. den indirekte modellen.



Note 1 Salgsinntekter

Salg av tjenester:	morselskap		konsern	
	2023	2022	2023	2022
Omsetning i Norge	28 628 003	35 111 592	28 628 003	35 111 592
Omsetning i Sverige			39 403 457	46 956 557

Note 2 Lønn, antall ansatte mm.

Lønnskostnader	morselskap		konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønn	13 555 777	11 711 527	25 318 228	21 799 195
Arbeidsgiveravgift	2 416 171	1 860 699	6 124 528	5 201 420
Pensjonskostnader	964 178	867 062	1 721 346	1 391 862
Andre personalkostnader	2 350 139	2 230 861	3 490 120	2 652 654
Sum	19 286 265	16 670 149	36 654 222	31 045 131

Gjennomsnittlig antall ansatte i morselskapet er 11 og antall ansatte i konsernet er 26.

Ytelser til ledende personer	daglig leder
Lønn	1 467 848
Pensjonskostnader	114 360
Annen godtgjørelse	12 583
Sum	1 594 791

Daglig leder har ikke avtale om bonus eller etterlønn.

Det har ikke vært utbetalt styrehonorar.

Selskapet er pliktig til å ha obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets ordning tilfredsstiller kravene.

Revisor	morselskap	konsern
Lovpålagte revisjonstjenester (eks MVA)	137 486	173 750
Skattemessig bistand (eks MVA)	0	0
Annen bistand (eks MVA)	59 437	59 437

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskap	Kunst	Kontor- maskiner	Inventar	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	89 900	49 220	1 952 136	2 091 256
Tilgang	-	101 822	103 592	205 414
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	89 900	151 042	2 055 728	2 296 670
Akk. avskr. pr. 31.12.		53 506	810 338	863 844
Balansført verdi pr. 31.12.	89 900	97 536	1 245 390	1 432 826
Årets avskrivninger		28 896	417 583	446 478
Økonomisk levetid		3 år	5 år	



Konsern	Kunst	Kontor- maskiner	Inventar	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.	89 900	49 220	2 759 961	2 899 081
Tilgang	-	101 822	103 592	205 414
Avgang	-	-	-	-
Anskaffelseskost pr. 31.12.	89 900	151 042	2 863 553	3 104 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.		53 506	1 222 639	1 276 145
Balansført verdi pr. 31.12.	89 900	97 536	1 640 914	1 828 351
Årets avskrivninger		28 896	578 339	607 235
Økonomisk levetid		3 år	5 år	

Note 4 Datterselskaper

Datterselskaper	Forretnings kontor	Konsern plassering	Eier- og stemmeandel	Årsresultat SEK	EK pr 31.12 SEK
Scandinavian Property Group AB	Stockholm	D	100 %	12 570 225	12 670 225
LogiDev Management AB	Stockholm	DD	90 %	589 140	614 140

Morselskapet har inntektsført kr 12 733 638 i utbytte.

Morselskapet har lånt kr 12 156 000 fra datterselskapet som vil avregnes mot avsatt utbytte i datterselskapet.

Note 5 Skatt

Avstemming skattekostnad morselskap: 2023

Resultat før skatt	15 159 741
Permanente forskjeller	-11 030 288
Grunnlag skattekostnad	4 129 453
Beregnet skattekostnad 22 %	908 480
Skattekostnad	908 480

Fordeling årets skattekostnad	morselskap		konsern	
	2023	2022	2023	2022
Betalbar skatt	1 028 523	2 937 161	4 474 363	8 191 248
Endring utsatt skatt/skattefordel	-120 043	-262 011	-120 043	-262 011
Sum	908 480	2 675 150	4 354 319	7 929 237

Utsatt skattefordel morselskap	31.12.2022	31.12.2023	Endring
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	231 419	120 971	110 448
Fordringer	-1 216 849	-1 652 054	435 205
Netto grunnlag utsatt skattefordel/skatt	-985 430	-1 531 083	545 653
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	216 795	336 838	-120 044



Utsatt skattefordel konsern **31.12.2023**

Midlertidige forskjeller:

Driftsmidler	120 971
Fordringer	-1 652 054
Netto grunnlag utsatt skattefordel/skatt	-1 531 263
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	336 878

Note 6 Egenkapital

morselskap:

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2022	242 163	28 352	3 466 047	3 736 562
Ekstraordinært utbytte			-6 500 000	-6 500 000
Avsatt utbytte			-11 500 000	-11 500 000
Korreksjon tidl. års vederlag egne aksjer			307 995	307 995
Årets resultat			14 251 260	14 251 260
Egenkapital pr 31.12.2023	242 163	28 352	25 302	295 817

Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	morselskap		konsern	
Langsiktige fordringer/gjeld	2023	2022	2023	2022
Fordringer med forfall over 1 år	0	0	557 960	520 671
Gjeld med forfall over 5 år	0	0	0	0

Selskapet har stilt selvskyldnerkausjon pålydende 30 mill kr tilknyttet finansieringen av et utbyggingsprosjekt. Sikkerheten er stilt solidarisk med en annen part.

Selskapet har stilt sikkerhet til garantiselskap som har stilt lovpålagte garantier knyttet til Bustadoppføringsloven § 12 i tre ulike utbyggingsprosjekter. To av prosjektene er stilt solidarisk sammen med annen part og utgjør totalt ca. 47 mill kr. Det tredje prosjektet har selskapet en proratarisk andel på ca. 3 mill kr. De tre prosjektene er ferdigstilte i 2020 og 2021.

Note 8 Bundne bankinnskudd

morselskap:	2 023	2 022
Skattetrekkskonto	566 698	605 852



Note 9 Aksjekapital og aksjeeierinformasjon
--

Aksjekapitalen består av:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	8 969	27	242 163

Oversikt over de største aksjonærene pr. 31 desember 2023:

Alle aksjer har samme rettigheter

	Ordinære aksjer	Eierandel
Holtex AS (eies av styreleder Knut Holte)	3 587	39,99 %
Cinq Invest AB (eies av styremedlem Carl Erik Zetterqvist)	2 017	22,49 %
PH Capital AS (eies av styremedlem Pål Hvammen)	1 569	17,49 %
Albatross Capital AS	672	7,49 %
Big Bear Capital AS	300	3,34 %
Levante Capital AS	300	3,34 %
Marmar Invest AB	300	3,34 %
SJB Invest AB	224	2,50 %
Totalt antall aksjer	8 969	100,0 %



Elektronisk signatur

Signert av

Holte, Knut

Norwegian BankID

Hvammen, Pål

Norwegian BankID

Carl Eric Tryggve Zetterqvist

Swedish BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/19/2024 11:15:01

04/19/2024 11:27:03

04/19/2024 11:53:22

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.