



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 20.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	35 111 592	22 475 256
Annen driftsinntekt		35 006	4 400
Sum inntekter		35 146 598	22 479 656
Kostnader			
Lønnskostnad	2	16 670 149	13 337 448
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	372 705	56 651
Annen driftskostnad	2	6 456 555	4 983 673
Sum kostnader		23 499 409	18 377 772
Driftsresultat		11 647 189	4 101 884
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	4	19 409 210	23 187 842
Annen finansinntekt		780 461	546 880
Sum finansinntekter		20 189 671	23 734 722
Annen finanskostnad		334 615	462 344
Sum finanskostnader		334 615	462 344
Netto finans		19 855 056	23 272 378
Ordinært resultat før skattekostnad		31 502 245	27 374 262
Skattekostnad på ordinært resultat	5	2 675 150	938 580
Ordinært resultat etter skattekostnad		28 827 095	26 435 682
Årsresultat		28 827 095	26 435 682
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		25 400 000	22 900 000
Tilleggsutbytte		3 500 000	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-72 905	
Sum overføringer og disponeringer	6	28 827 095	22 900 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	216 795	
Sum immaterielle eiendeler		216 795	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	1 673 891	1 778 451
Sum varige driftsmidler		1 673 891	1 778 451
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	4	51 000	51 000
Sum finansielle anleggsmidler		51 000	51 000
Sum anleggsmidler		1 941 686	1 829 451
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		5 213 297	3 444 416
Andre fordringer	7	27 881 389	21 554 123
Konsernfordringer	4	19 409 210	23 187 842
Sum fordringer		52 503 896	48 186 381
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	5 324 874	1 697 722
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 324 874	1 697 722
Sum omløpsmidler		57 828 770	49 884 103
SUM EIENDELER		59 770 456	51 713 554

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	242 163	242 163
Annen innskutt egenkapital		28 352	28 352
Sum innskutt egenkapital		270 515	270 515
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 466 047	3 538 952
Sum opptjent egenkapital		3 466 047	3 538 952
Sum egenkapital	6	3 736 562	3 809 467
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	5	0	45 216
Sum avsetninger for forpliktelser		0	45 216
Annen langsiktig gjeld			
Sum langsiktig gjeld		0	45 216
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		699 059	2 354 210
Betalbar skatt	5	2 937 161	862 462
Skyldige offentlige avgifter		1 927 076	914 118
Utbytte	6	25 400 000	22 900 000
Kortsiktig konserngjeld	4	20 796 600	17 541 000
Annen kortsiktig gjeld		4 273 998	3 287 080
Sum kortsiktig gjeld		56 033 894	47 858 870
Sum gjeld		56 033 894	47 904 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 770 456	51 713 553



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	82 068 149	
Annen driftsinntekt		3 367 270	
Sum inntekter		85 435 419	
Kostnader			
Lønnskostnad	2	31 045 131	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	526 240	
Annen driftskostnad	2	17 195 505	
Sum kostnader		48 766 876	
Driftsresultat		36 668 543	
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		856 102	
Sum finansinntekter		856 102	
Annen finanskostnad		342 627	
Sum finanskostnader		342 627	
Netto finans		513 475	
Ordinært resultat før skattekostnad		37 182 018	0
Skattekostnad på ordinært resultat	5	7 929 237	
Ordinært resultat etter skattekostnad		29 252 781	0
Årsresultat		29 252 781	0
Minoritetsinteresser		323 024	
Årsresultat etter minoritetsinteresser		28 929 757	



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	5	216 795	
Sum immaterielle eiendeler		216 795	
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	3	2 195 710	
Sum varige driftsmidler		2 195 710	
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		146 241	
Andre fordringer	7	520 671	
Sum finansielle anleggsmidler		666 912	
Sum anleggsmidler		3 079 417	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		8 447 885	
Andre fordringer	7	28 802 934	
Sum fordringer		37 250 819	
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	20 621 767	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 621 767	
Sum omløpsmidler		57 872 586	0
SUM EIENDELER		60 952 003	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	9	242 163	
Annen innskutt egenkapital		28 352	
Sum innskutt egenkapital		270 515	
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 509 568	
Sum opptjent egenkapital		3 509 568	
Minoritetsinteresser		323 697	
Sum egenkapital		4 103 780	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 361 309	
Betalbar skatt	5	11 734 186	
Skyldige offentlige avgifter		1 927 076	
Utbytte	6	25 400 000	
Annen kortsiktig gjeld		16 425 652	
Sum kortsiktig gjeld		56 848 223	
Sum gjeld		56 848 223	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 952 003	0



Årsberetning 2022 - 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.

I løpet av 2022 har det økonomiske makrobildet endret seg i takt med større hendelser i verdenssammenheng - som alt annet likt har 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 økte fra MNOK 74 i fjor til MNOK 85 i 2022. Årsresultatet ble i 2022 noe høyere enn fjoråret.

Det har i 2022 ikke vært noen direkte kostnader til forskning- og utvikling.

Styret mener at det framlagte årsregnskapet, med resultatregnskap, balanse og noter gir en rettvissende 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 det siste året vært store makroøkonomiske endringer som påvirker eiendomsbransjen. Styret vurderer at effekten av disse endringene kommer til å vedvare over noe tid. Selskapet er godt posisjonert i markedet og det planlegges for videre lønnsomhet i selskapet de neste årene. De foregående årenes resultat, og resultat i 2022, 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.

Markedsrisiko

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

Side 1 av 3



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 2023 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 2023 og årene fremover.

Arbeidsmiljø

Sykefraværet i konsernet var på under 1% av totale arbeidstimer i 2022, tilsvarende som for i 2021. 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 25 ansatte. Av disse var 10 kvinner og 15 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 2022, 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

Etter at selskapet gikk over tersklene for å bli definert som større virksomhet etter Regnskapsloven, har selskapet iverksatt arbeid knyttet til Åpenhetsloven. Det vil på selskapets hjemmesider offentliggjøres informasjon om dette arbeidet og tilgjengeliggjøres en redegjørelse om aktsomhetsvurderingene innen 30.06.2023.



Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Selskapet har tegnet bransjemessig standard styreansvarsforsikring gjennom AIG.

Oslo, 24. april 2023

Knut Holte
Styreleder / daglig leder

Pål Hvammen
Styremedlem

Carl Eric Tryggve Zetterqvist
Styremedlem



Elektronisk signatur

Signert av

Carl Eric Tryggve Zetterqvist

Swedish BankID

Holte, Knut

Norwegian BankID

Hvammen, Pål

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.04.2023 09.45.14

24.04.2023 09.56.28

24.04.2023 10.59.24

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Konsernregnskap

2022

Scandinavian Property Group
AS



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern
2022	2021		Note	2022
		INNETEKTER		
35 111 592	22 475 256	Salgsinntekter	1	82 068 149
35 006	4 400	Annen driftsinntekt		3 367 270
35 146 598	22 479 656	SUM INNETEKTER		85 435 419
		KOSTNADER		
16 670 149	13 337 448	Lønns- og personalkostnader	2	31 045 131
372 705	56 651	Avskrivninger	3	526 240
6 456 555	4 983 673	Annen driftskostnad	2	17 195 505
23 499 409	18 377 772	SUM KOSTNADER		48 766 876
11 647 189	4 101 884	DRIFTSRESULTAT		36 668 543
		FINANS		
19 409 210	23 187 842	Inntekt på investering i datterselskap	4	
780 461	546 880	Annen finansinntekt		856 102
334 615	462 344	Annen finanskostnad		342 627
19 855 056	23 272 378	NETTO FINANS		513 475
31 502 246	27 374 263	RESULTAT FØR SKATT		37 182 018
-2 675 150	-938 580	Skattekostnad	5	-7 929 237
28 827 095	26 435 682	RESULTAT FØR MIN.INTERESSER		29 252 781
		Minoritetsinteressenes andel av resultat		323 024
28 827 095	26 435 682	RESULTAT ETTER MIN.INTERESSER		28 929 757
		DISPONERINGER OG OVERFØRINGER	6	
25 400 000	22 900 000	Avsatt utbytte		
3 500 000		Tilleggsutbytte		
	3 535 682	Avsatt til annen egenkapital		
-72 905		Overført fra annen egenkapital		
28 827 095	26 435 682	SUM DISPONERT OG OVERFØRT		



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap				Konsern
2022	2021		Note	2022
		EIENDELER		
		Anleggsmidler		
		Immaterielle eiendeler		
216 795	0	Utsatt skattefordel	5	216 795
		Varige driftsmidler		
1 673 891	1 778 451	Driftsløsøre, inventar, kontormaskiner mv.	3	2 195 710
		Langsiktige fordringer		
0	0	Langsiktige fordringer	7	520 671
		Investeringer i aksjer og andeler		
51 000	51 000	Investering i datterselskaper	4	0
0	0	Aksjer og andeler		146 241
51 000	51 000	Sum investeringer i aksjer og andeler		146 241
1 941 686	1 829 451	Sum anleggsmidler		3 079 417
		Omløpsmidler		
		Kortsiktige fordringer		
5 213 297	3 444 416	Kundefordringer		8 447 885
19 409 210	23 187 842	Fordring på selskap i samme konsern	4	0
27 881 389	21 554 123	Andre kortsiktige fordringer	7	28 802 934
52 503 896	48 186 381	Sum kortsiktige fordringer		37 250 819
5 324 874	1 697 722	Kontanter og bank	8	20 621 767
57 828 770	49 884 103	Sum Omløpsmidler		57 872 586
59 770 456	51 713 553	SUM EIENDELER		60 952 003



SCANDINAVIAN PROPERTY GROUP AS

Balanse pr 31. desember

Morselskap		Konsern	
2022	2021		2022
		EGENKAPITAL OG GJELD	Note
		Egenkapital	
		Innskutt egenkapital	
242 163	242 163	Aksjekapital (8969 aksjer à 27,00)	9 242 163
28 352	28 352	Annen innskutt egenkapital/overkurs	28 352
270 515	270 515	Sum innskutt kapital	270 515
		Opptjent egenkapital	
3 466 047	3 538 952	Annen egenkapital	3 509 568
3 466 047	3 538 952	Sum opptjent EK majoritetsinteressar	3 509 568
0	0	Minoritetsinteressens andel av EK	323 697
3 736 562	3 809 467	Sum egenkapital	4 103 780
		Gjeld	
		Avsetning for forpliktelsar	
0	45 216	Utsatt skatt	5 0
0	45 216	Sum avsetning for forpliktelsar	0
		Kortsiktig gjeld	
699 059	2 354 210	Leverandørgjeld	1 361 309
20 796 600	17 541 000	Gjeld til selskap i samme konsern	4 0
2 937 161	862 462	Betalbar skatt	5 11 734 186
1 927 076	914 118	Skyldige offentlige avgifter	1 927 076
25 400 000	22 900 000	Avsatt utbytte	6 25 400 000
4 273 998	3 287 080	Annen kortsiktig gjeld	16 425 652
56 033 894	47 858 870	Sum kortsiktig gjeld	56 848 223
59 770 456	51 713 553	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 952 003

Oslo, 24. april 2023

Knut Holte
Styreleder/ daglig leder

Carl Eric Tryggve Zetterqvist
Styremedlem

Pål Hvammen
Styremedlem



Morselskap		Konsern
2022		2022
31 502 246	Ordinært resultat før skattekostnad	37 182 018
-862 462	Periodens betalte skatt	-6 148 657
372 705	Ordinære avskrivinger	526 240
0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	0
-1 768 881	Endring i kundefordringer	-8 447 885
-1 655 151	Endring i leverandørgjeld	1 361 309
-4 319 399	Endring i andre tidsavgrensingsposter	15 540 351
23 269 058	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	40 013 376
-276 137	Utbetaling ved kjøp av driftsmidler	-2 195 710
0	Innbetaling ved salg av varige driftsmidler	0
0	Endring i langsiktige fordringer	-520 671
0	Endring i andre investeringer	-146 241
-276 137	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-2 862 622
7 034 232	Ut-/innlån fra konsernselskaper	0
0	Endring av langsiktig gjeld	0
-26 400 000	Utbetalt utbyttet	-26 400 000
-19 365 768	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-26 400 000
3 627 153	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	10 750 754
1 697 722	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 01.01.	9 871 013
5 324 874	Beholdning av bankinnskudd og kontanter pr. 31.12.	20 621 767



Noter 2022

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 bankkurs for valuta pr 31.12 2022 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**

	morselskap		konsern
	2022	2021	2022
Salg av tjenester:			
Omsetning i Norge	35 111 592	22 475 256	35 111 592
Omsetning i Sverige			46 956 557

Note 2 Lønn, antall ansatte mm.

Lønnskostnader	morselskap		konsern
	2022	2021	2022
Lønn	11 711 527	9 069 720	21 799 195
Arbeidgiveravgift	1 860 699	1 739 574	5 201 420
Pensjonskostnader	867 062	583 854	1 391 862
Andre personalkostnader	2 230 861	1 944 300	2 652 654
Sum	16 670 149	13 337 448	31 045 131

Gjennomsnittlig antall ansatte i morselskapet er 11 og antall ansatte i konsernet er 23.

Ytelser til ledende personer	daglig leder
Lønn	1 536 775
Pensjonskostnader	119 385
Annen godtgjørelse	30 976
Sum	1 687 136

Daglig leder har ikke avtale om bonus eller etterlønn.

Det har ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Revisor	morselskap	konsern
Lovpålagte revisjonstjenester (eks MVA)	108 750	222 750
Skattemessig bistand (eks MVA)	26 100	26 100
Annen bistand (eks MVA)	56 125	56 125

Note 3 Varige driftsmidler

Morselskap	Kunst	Kontor- maskiner	Inventar	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.22	89 900	440 003	2 312 298	2 842 201
Tilgang	-	-	276 138	276 138
Avgang	-	-	7 994	7 994
Anskaffelseskost pr. 31.12.22	89 900	440 003	2 580 442	3 110 345
Akk. avskr. pr. 31.12.22		415 393	1 021 062	1 436 455
Balanseført verdi pr. 31.12.22	89 900	24 610	1 559 380	1 673 891
Årets avskrivninger		16 407	356 298	372 705
Økonomisk levetid		3 år	5 år	



Konsern	Kunst	Kontor- maskiner	Inventar	TOTALT
Anskaffelseskost 01.01.21	89 900	440 003	2 987 652	3 517 555
Tilgang	-	-	276 138	276 138
Avgang	-	-	7 994	7 994
Anskaffelseskost pr. 31.12.21	89 900	440 003	3 255 796	3 785 699
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.21	-	415 393	1 174 597	1 589 990
Balansført verdi pr. 31.12.21	89 900	24 610	2 081 199	2 195 710
Årets avskrivninger	-	16 407	509 833	526 240
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 %	20 532 329	20 632 329
LogiDev Management AB	Stockholm	DD	90 %	3 399 171	3 424 171

Morselskapet har inntektsført kr 19 409 210 i utbytte.

Morselskapet har lånt kr 20 796 600 fra datterselskapet som vil avregnes mot avsatt utbytte i datterselskapet.

Note 5 Skatt

Avstemming skattekostnad morselskap: 2022

Resultat før skatt	31 502 245
Permanente forskjeller	-19 342 468
Grunnlag skattekostnad	12 159 777
Beregnet skattekostnad 22 %	2 675 150
Skattekostnad	2 675 150

	morselskap		konsern
Fordeling årets skattekostnad	2022	2021	2022
Betalbar skatt	2 937 161	862 462	8 191 248
Endring utsatt skatt/skattefordel	-262 011	76 118	-262 011
Sum	2 675 150	938 580	7 929 237

Utsatt skattefordel morselskap	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Midlertidige forskjeller:			
Driftsmidler	205 527	231 419	-25 892
Fordringer	0	-1 216 849	1 216 849
Netto grunnlag utsatt skattefordel/skatt	205 527	-985 430	1 190 957
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	-45 216	216 795	-262 011



Utsatt skattefordel konsern 31.12.2022

Midlertidige forskjeller:

Driftsmidler	231 419
Fordringer	-1 216 849
Netto grunnlag utsatt skattefordel/skatt	-985 430
Utsatt skatt/skattefordel 22 %	216 795

Note 6 Egenkapital

morselskap:

	Aksjekapital	Annen innskutt kapital	Annen EK	Sum
Egenkapital pr 31.12.2021	242 163	28 352	3 538 952	3 809 467
Tilleggsutbytte			-3 500 000	-3 500 000
Avsatt utbytte			-25 400 000	-25 400 000
Årets resultat			28 827 095	28 827 095
Egenkapital pr 31.12.2022	242 163	28 352	3 466 047	3 736 562

Note 7 Fordringer, gjeld og pantstillelser

	morselskap		konsern
Langsiktige fordringer/gjeld	2022	2021	2022
Fordringer med forfall over 1 år	0	0	520 671
Gjeld med forfall over 5 år	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.

Selskapet har utlånt kr 24 370 377 til aksjonærselskaper. Lånene vil bli avregnet i avsatt utbytte.

Note 8 Bundne bankinnskudd

morselskap:	2 022	2021
Skattetrekkskonto	605 852	491 110



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 2022:

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 Eric Zetterqvist)	2 017	22,49 %
PH Capital AS (eies av styremedlem Pål Hvammen) Albatross Capital AS	1 569	17,49 %
Big Bear Capital AS	672	7,49 %
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 %

Selskapet har kjøpt og solgt 673 egne aksjer til kr 4594,92 pr aksje i forbindelse med aksjonærendringer.



Elektronisk signatur

Signert av

Carl Eric Tryggve Zetterqvist

Swedish BankID

Holte, Knut

Norwegian BankID

Hvammen, Pål

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.04.2023 09.46.12

24.04.2023 09.58.28

24.04.2023 11.00.35

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 signatur(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 28 827 095 NOK og et overskudd i konsernregnskapet på 28 929 757 NOK. Årsregnskapet består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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.

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

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



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, 24. april 2023
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 Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.04.2023 11.17.58

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.