



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

K/S Scandinavian Property Investment 11

Gøgevej 24, 2680 Solrød Strand

CVR-nr. 29 80 40 60

Company reg. no. 29 80 40 60

Årsrapport Annual report

2018

This document has esignatur Agreement-ID: 20468e7b5nhW22451105

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. maj 2019.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 26 May 2019.

Jan Riise Christensen
Dirigent
Chairman of the meeting

Fiolstræde 44, 3. th. | 1171 København K | Telefon: 35 24 59 24 | Fax: 35 37 00 70

www.bsrev.dk | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



Indholdsfortegnelse

Contents

	Side
	<u>Page</u>
Påtegninger	
Reports	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company data</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Annual accounts 1 January - 31 December 2018	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies used</i>	
Resultatopgørelse	14
<i>Profit and loss account</i>	
Balance	15
<i>Balance sheet</i>	
Noter	18
<i>Notes</i>	

Notes to users of the English version of this document:

- This document contains a Danish version as well as an English version. In the event of any dispute regarding the interpretation of any part of the document, the Danish version of the document shall prevail.
- To ensure the greatest possible applicability of the English version of the document, British English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from the Danish version of the document. This means that for instance DKK 146.940 is the same as the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % is the same as the English 23.5 %.



Ledelsespåtegning *Management's report*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Scandinavian Property Investment 11.

The management have today presented the annual report of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January to 31 December 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

We consider the accounting policies used appropriate, and in our opinion the annual accounts provide a true and fair view of the company's assets and liabilities and its financial position at 31 December 2018 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2018.

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

We are of the opinion that the management's review includes a fair description of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The annual report is recommended for approval by the general meeting.

Solrød Strand, den 26. maj 2019
Solrød Strand, 26 May 2019

Direktion
Managing Director

Jan Riise Christensen

Bestyrelse
Board of directors

Finn Søndergaard
formand
Chairman

Jan Riise Christensen

Svend Laulund



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 11

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the limited partners of K/S Scandinavian Property Investment 11

Opinion

We have audited the annual accounts of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January to 31 December 2018, which comprise accounting policies used, profit and loss account, balance sheet and notes. The annual accounts are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the annual accounts give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2018 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the below section "Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts". We are independent of the company in accordance with international ethics standards for accountants (IESBA's Code of Ethics) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these standards and requirements. We believe that the audit evidence obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 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.

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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

The management's responsibilities for the annual accounts

The management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. The management is also responsible for such internal control as the management determines is necessary to enable the preparation of annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the annual accounts, the management is responsible for evaluating the company's ability to continue as a going concern, and, when relevant, disclosing matters related to going concern and using the going concern basis of accounting when preparing the annual accounts, unless the management either intends to liquidate the company or to cease operations, or if it has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the annual accounts as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report including an opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements may arise due to fraud or error and may be considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions made by users on the basis of the annual accounts.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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:

As part of an audit conducted in accordance with international standards on auditing and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional evaluations and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- 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.
- Identify and assess the risks of material misstatement in the annual accounts, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures in response to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than the risk of not detecting a misstatement resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of the internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used by the management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the management.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- 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.
- 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.
- Conclude on the appropriateness of the management's preparation of the annual accounts being based on the going concern principle and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may raise significant doubt about the company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the annual accounts, including the disclosures in the notes, and whether the annual accounts reflect the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

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.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in the internal control that we identify during our audit.

Statement on the management's review

The management is responsible for the management's review.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker in-gen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Our opinion on the annual accounts does not cover the management's review, and we do not express any kind of assurance opinion on the management's review.

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.

In connection with our audit of the annual accounts, our responsibility is to read the management's review and in that connection consider whether the management's review is materially inconsistent with the annual accounts or our knowledge obtained during the audit, or whether it otherwise appears to contain material misstatement.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Furthermore, it is our responsibility to consider whether the management's review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

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.

Based on the work we have performed, we believe that the management's review is in accordance with the annual accounts and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Acts. We did not find any material misstatement in the management's review.

København, den 26. maj 2019
Copenhagen, 26 May 2019

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
State Authorised Public Accountants
CVR-nr. 21 14 81 48
Company reg. no. 21 14 81 48

Torben B. Petersen

statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne34097



Selskabsoplysninger

Company data

Selskabet <i>The company</i>	K/S Scandinavian Property Investment 11 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr.: 29 80 40 60 <i>Company reg. no.</i>
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december <i>Financial year: 1 January - 31 December</i>
Bestyrelse <i>Board of directors</i>	Finn Søndergaard, formand, <i>Chairman</i> Jan Riise Christensen Svend Laulund
Direktion <i>Managing Director</i>	Jan Riise Christensen
Revision <i>Auditors</i>	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning *Management's review*

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er køb af erhvervsjendomme i Skotland, med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet erhvervede den 29. december 2006 ejendommen, Unit 1B Rannock Road Birkenshaw Industrial Estate, Uddington, Skotland til en købspris på GBP 6.100.000.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

The principal activities of the company

The main activity of the Limited Partnership is acquisition of business properties in Scotland for rental purposes.

The Limited Partnership acquired on 29 December 2006 the property Unit 1B Rannock Road Birkenshaw Industrial Estate, Uddington, Scotland at a purchase price of GBP 6.100.000.

Uncertainties as to recognition or measurement

In Management's assessment there is considerable uncertainty in respect of the determination of the fair value of the Company's property, mainly due to relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

Events subsequent to the financial year

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.



Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies used*

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 11 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

The annual report for K/S Scandinavian Property Investment 11 is presented in accordance with those regulations of the Danish Financial Statements Act concerning companies identified as class B enterprises. Furthermore, the company has chosen to comply with some of the rules applying for class C enterprises.

The accounting policies used are unchanged compared to last year, and the annual accounts are presented in Danish kroner (DKK).

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the profit and loss account concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs, these including depreciation, amortisation, writedown, provisions, and reversals which are due to changes in estimated amounts previously recognised in the profit and loss account are recognised in the profit and loss account.

Assets are recognised in the balance sheet when the company is liable to achieve future, financial benefits and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the company is liable to lose future, financial benefits and the value of the liability can be measured reliably.

At the first recognition, assets and liabilities are measured at cost. Later, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dags værdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Certain fixed asset investments and liabilities are measured at amortised cost, by which method a fixed, effective interest is recognised during the useful life of the asset or the liability. Amortised cost is recognised as the original cost with deduction of any payments and additions/deductions of the accrued amortisation of the difference between cost and nominal amount. In this way capital losses and capital profits are spread over the useful life.

At recognition and measurement, such predictable losses and risks are taken into consideration, which may appear before the annual report is presented, and which concern matters existing on the balance sheet date.

The profit and loss account

Net turnover

The net turnover is recognised in the profit and loss account if delivery and risk transfer to the buyer have taken place before the end of the year, and if the income can be determined reliably and is expected to be received. The net turnover is recognised exclusive of VAT and taxes and with the deduction of any discounts granted in connection with the sale.

Other external costs

Other external costs comprise costs for distribution, sales, advertisement, administration, premises, loss on debtors, and operational leasing costs.

Value adjustment of investment property

Value adjustment of investment property comprises value adjustments of properties at fair value and gain or loss from disposal of properties.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Investeringsjendomme

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

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Net financials

Net financials comprise interest, realised and unrealised capital gains and losses concerning financial assets and liabilities, amortisation of financial assets and liabilities, additions and reimbursements under the Danish tax prepayment scheme, etc. Financial income and expenses are recognised in the profit and loss account with the amounts that concerns the financial year.

Interest and other costs concerning loans for financing the production of intangible and tangible fixed assets and concerning the production period are not recognised in the cost of the fixed asset.

The balance sheet

Investment property

At the first recognition, investment property is measured at cost, comprising the cost of the property and directly attached costs, if any.

Costs which add new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition and which thereby improves the future return on the property are added to the cost as an improvement. Costs which do not add new or improved qualities to an investment property are recognised in the profit and loss account in the item "Costs concerning investment property".



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancen dagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Like other material fixed assets, except from land, investment property has a limited life financial life. The impairment taking place concurrently with the aging of the investment property is reflected in the current measuring of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the profit and loss account in the item "Value adjustments of property".

Financial fixed assets

Other securities and equity investments

Securities and equity investments recognised under fixed assets comprise listed bonds and shares which are measured at fair value on the balance sheet date. Listed securities are measured at market price.

Other unlisted securities are measured at cost. Writedown takes place to the recoverable amount, if this value is lower than the book value.

Debtors

Debtors are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, writedown takes place at the net realisable value.

Available funds

Available funds comprise cash at bank and in hand.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies used

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Liabilities

Financial liabilities related to borrowings are recognised at the received proceeds with the deduction of transaction costs incurred. In following periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value by use of the effective interest. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the profit and loss account during the term of the loan.

Mortgage debt and bank debt are for instance measured at amortised cost. As to cash loans, this corresponds to the outstanding debt of the loan. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding debt calculated as the underlying cash value at the date of borrowing adjusted by amortisation of the market value adjustment on the date of the borrowing carried out over the repayment period.

Also capitalised residual leasing liabilities in connection with financial leasing contracts are recognised in the financial liabilities.

Liabilities relating to investment properties are measured at amortised cost.

Other liabilities are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Profit and loss account 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	3.212.517	3.303.749
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-112.579	-675.585
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Costs concerning investment property</i>	-72.898	-108.482
2 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-393.690	11.484.121
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of debt concerning investment properties</i>	527.778	1.370.407
Resultat før finansielle poster <i>Results before net financials</i>	3.161.128	15.374.210
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1.600	2.582
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-932.402	-2.002.719
Årets resultat <i>Results for the year</i>	2.230.326	13.374.073
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed distribution of the results:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Allocated to results brought forward</i>	2.230.326	13.374.073
Disponeret i alt <i>Distribution in total</i>	2.230.326	13.374.073



Balance 31. december Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver <i>Assets</i>		
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		
4		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	27.297.270	27.690.960
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Tangible fixed assets in total</i>	27.297.270	27.690.960
5		
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associated enterprises</i>	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Financial fixed assets in total</i>	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets in total</i>	27.308.699	27.702.389
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claims for payment of contributed capital</i>	53.557	0
Tilgodehavender i alt <i>Debtors in total</i>	53.557	0
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	1.037.606	477.597
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets in total</i>	1.091.163	477.597
Aktiver i alt <i>Assets in total</i>	28.399.862	28.179.986



Balance 31. december
Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
6 Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>	17.488.431	16.638.606
7 Overført resultat <i>Results brought forward</i>	-31.450.779	-33.681.105
Egenkapital i alt <i>Equity in total</i>	-13.962.348	-17.042.499



Balance 31. december

Balance sheet 31 December

All amounts in DKK.

Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		
8		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	31.773.894	34.702.332
9		
Anden gæld <i>Other debts</i>	7.200.467	6.987.922
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Long-term liabilities in total</i>	38.974.361	41.690.254
10		
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>	2.436.543	2.420.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	501.518	508.750
12		
Anden gæld <i>Other debts</i>	449.788	603.481
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Short-term liabilities in total</i>	3.387.849	3.532.231
Gældsforpligtelser i alt <i>Liabilities in total</i>	42.362.210	45.222.485
Passiver i alt <i>Equity and liabilities in total</i>	28.399.862	28.179.986
1		
Usikkerhed ved indregning eller måling <i>Uncertainties concerning recognition and measurement</i>		
13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgage and securities</i>		
14		
Eventualposter <i>Contingencies</i>		



Noter

Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

In Management's assessment there is considerable uncertainty in respect of the determination of the fair value of the Company's property, mainly due to relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

	2018	2017
	kr.	kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>		
Værdiregulering af gæld ifm. refinansiering		
<i>Valuation of debt in connection with refinancing</i>	0	12.447.721
Værdiregulering som følge af valutakursregulering		
<i>Value adjustment due to change Exchange adjustment</i>	-393.690	-963.600
	-393.690	11.484.121
3. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	932.402	2.002.719
	932.402	2.002.719



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
4. Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2018 <i>Cost 1 January 2018</i>	74.131.149	74.131.149
Kostpris 31. december 2018 <i>Cost 31 December 2018</i>	74.131.149	74.131.149
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018 <i>Fair value adjustment 1 January 2018</i>	-46.440.189	-45.476.589
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	-393.690	-963.600
Regulering til dagsværdi 31. december 2018 <i>Fair value adjustment 31 December 2018</i>	-46.833.879	-46.440.189
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 <i>Book value 31 December 2018</i>	27.297.270	27.690.960

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.
Assumptions underlying the dertermination of fair value of investment properties.

Ejendommen er beliggende i Uddingston UK og er værdiansat til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 22. april 2015 fra ekstern valuar til GBP 3.300.000. Værdiansættelsen er udarbejdet iflg. "RICS" - professionel standard ("the Red Book") og tager udgangspunkt i afkastet fra markedslejen (GBP 224.500 pa net.) set over en 10-årig periode. Afkastprocenten er beregnet til 8,5 %. Værdiansættelsen er endvidere underbygget af to uafhængige mæglervurderinger, der anslår at ejendommens dagsværdi ligger i spændet GBP 3.100.000 - 3.500.000.

The property is located in Uddingston UK and is valuated at fair value according til the assessment report of 22 April 2015 from a real estate appraiser to GBP 3,300,000. The valuation is prepared bye on the "RICS" professional standard ("the Red Book") and is based on the return from the market rent (GBP 224,500 pa net.) Over a 10 year period. The return rate is calculated at 8,5 %. The valuation is supported by two independent broker assessments that estimate that the fair value is in the range of GBP 3,100,000 - 3,500,000.



Noter

Notes

All amounts in DKK.

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investment property (continued)

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grunde de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

In Management's opinion, the determination of the fair value of the Company's property is subject to considerable uncertainty, primarily due to the relatively few transactions and, consequently, uncertainty of the price level for properties as well as the effect of even small changes of required rate of return.

	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Equity investments in associated enterprises</i>		
Kostpris 1. januar 2018		
<i>Acquisition sum, opening balance 1 January 2018</i>	11.429	11.429
Tilgang i årets løb		
<i>Additions during the year</i>	0	0
Afgang i årets løb		
<i>Disposals during the year</i>	0	0
Kostpris 31. december 2018	11.429	11.429
<i>Cost 31 December 2018</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		
<i>Book value 31 December 2018</i>	11.429	11.429



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
6. Kapitalindskud		
<i>Paid in capital</i>		
Kapitalindskud 1. januar 2018 <i>Paid in capital 1 January 2018</i>	16.638.605	16.269.133
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	849.826	369.473
	17.488.431	16.638.606

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.355. Heraf er der pr. 31. december 2018 indbetalt DKK 17.488.431. Resthæftelsen andrager DKK 58.069.569.

I overført resultat indgår reserve for dagsværdi på investeringsaktiver, jf. note for aktiver, der måles til dagsværdi.

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31. december 2018 i alt DKK 6.101.124.

The Capital of the limited partnership amounts to DKK 75,535,000 distributed on 100 shares ad DKK 755,355. As per 31 December 2018 DKK 17,488,431 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 58,069,569.

Retained earnings includes reserve for net valuation gain/loss on investment properties according til note assets measured at fair value.

The total transferred amount to cover loss is at 31. December 2018 DKK 6.101.124.



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.
7. Overført resultat <i>Results brought forward</i>		
Overført resultat 1. januar 2018 <i>Results brought forward 1 January 2018</i>	-33.681.105	-46.650.360
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	2.230.326	13.374.073
Overførsel til dækning af tab <i>Transferred to cover loss</i>	0	-404.818
	-31.450.779	-33.681.105
8. Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		
Newcastle Building Society <i>Newcastle Building Society</i>	34.210.437	37.122.332
	34.210.437	37.122.332
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-2.436.543	-2.420.000
	31.773.894	34.702.332
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	22.028.000	24.509.869



Noter Notes

All amounts in DKK.

		31/12 2018 kr.	31/12 2017 kr.	
9. Anden gæld <i>Other debts</i>				
Gældsbrief <i>Promissory note</i>		7.200.467	6.987.922	
		7.200.467	6.987.922	
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>		0	0	
		7.200.467	6.987.922	
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>		7.200.467	6.987.922	
10. Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>				
	Afdrag første år Instalments first year kr.	Restgæld efter 5 år Outstanding debt after 5 years kr.	Gæld i alt 31/12 2018 Debt in total 31 Dec 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 Debt in total 31 Dec 2017 kr.
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	2.436.543	22.028.000	34.210.437	37.122.332
	2.436.543	22.028.000	34.210.437	37.122.332
11. Kortfristet del af langfristet gæld <i>Short-term part of long-term liabilities</i>				
Kortfristet del af prioritetsgæld <i>Short-term part of mortgage debt (balance sheet)</i>			2.436.543	2.420.000
			2.436.543	2.420.000



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
12. Anden gæld		
<i>Other debts</i>		
Skyldig moms		
<i>Payable VAT</i>	156.619	158.878
Skyldige omkostninger, revisor, advokat mv.		
<i>Payable expenses</i>	115.407	262.755
Afsatte renter		
<i>Deposited interest</i>	28.118	34.580
Mellemregning, komplementar		
<i>Intercompany, general partner</i>	149.644	147.268
	<u>449.788</u>	<u>603.481</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Mortgage and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.210 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 27.297 t.kr.

As security for mortgage debts, TDKK 34.210, mortgage has been granted on land and buildings representing a book value of TDKK 27.297 at 31 December 2018

14. Eventualposter

Contingencies

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.

No Contingent liabilities rest upon the company etc

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.

Finn Søndergaard

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-270524525371
Dato for underskrift: 30-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 31-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 31-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

Svend Laulund

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-777992779649
Dato for underskrift: 30-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben B. Petersen

Som Statsautoriseret revisor
RID: 1295939049169
Dato for underskrift: 31-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 31-05-2019
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 20468e7b5nhW22451105