



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

2019

This document has esignatur Agreement-ID: 39c694b7Nnc240452845

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2020.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 2 September 2020.

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 commentary	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Financial statements 1 January - 31 December 2019	
Anvendt regnskabspraksis	9
<i>Accounting policies</i>	
Resultatopgørelse	14
<i>Income statement</i>	
Balance	15
<i>Statement of financial position</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 2019 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 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 and of the company's results of its activities in the financial year 1 January to 31 December 2019.

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.

We recommend that the annual report be approved by the general meeting.

Solrød Strand, den 2. september 2020

Solrød Strand, 2 September 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 financial statements of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January to 31 December 2019, which comprise accounting policies, profit and loss account, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2019 and of the results of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2019 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 financial statements". 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

The management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of annual accounts that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act. 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 financial statements, 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 financial statements, unless 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 financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements 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 financial statements.



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 financial statements, 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 management and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by 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 management's preparation of the financial statements 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 financial statements 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 financial statements, including the disclosures in the notes, and whether the financial statements 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 commentary

Management is responsible for the management commentary.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. september 2020
Copenhagen, 2 September 2020

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

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

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

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

Based on the work we have performed, we believe that the management commentary is in accordance with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not find any material misstatement in the management commentary.



Selskabsoplysninger

Company information

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 commentary

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 relativt 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

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 tilbageførsler 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 has been presented in accordance with the Danish Financial Statements Act regulations concerning reporting class B enterprises. Furthermore, the company has decided to comply with certain rules applying to reporting class C enterprises.

The accounting policies are unchanged from last year, and the annual report is presented in DKK.

Recognition and measurement in general

Income is recognised in the income statement concurrently with its realisation, including the recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Likewise, all costs are recognised in the income statement, including depreciations amortisations, writedowns for impairment, provisions, and reversals due to changes in estimated amounts previously recognised in the income statement.

Assets are recognised in the statement of financial position when it seems probable that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be reliably measured.

Liabilities are recognised in the statement of financial position when it is seems probable that future economic benefits will flow out of the company and the value of the liability can be reliably measured.

Assets and liabilities are measured at cost at the initial recognition. Hereafter, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, allowing a constant effective interest rate to be recognised during the useful life of the asset or liability. Amortised cost is recognised as the original cost less any payments, plus/less accrued amortisations of the difference between cost and nominal amount. In this way, capital losses and gains are allocated over the useful life of the liability.

Upon recognition and measurement, allowances are made for such predictable losses and risks which may arise prior to the presentation of the annual report and concern matters that exist on the reporting date.

Income statement

Revenue

Revenue is recognised in the income statement if delivery and passing of risk to the buyer have taken place before the end of the year and if the income can be determined reliably and inflow is anticipated. Recognition of revenue is exclusive of VAT and taxes and less any discounts relating directly to sales.

Other operating income

Other operating income comprises items of a secondary nature as regards the principal activities of the enterprise, including profit from the disposal of intangible and tangible assets.

Other external costs

Other external costs comprise costs incurred for distribution, sales, advertising, administration, premises, loss on receivables, and operational leasing costs.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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".

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.

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 concern 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

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 balancedagen. 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.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to face value. In order to meet expected losses, they are written down for impairment to the net realisable value.

Available funds

Available funds comprise cash at bank and in hand.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	3.369.083	3.212.517
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-73.171	-112.579
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Costs concerning investment property</i>	-79.422	-72.898
2 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-4.066.310	-393.690
Dagsværdiregulering af gæld <i>Fair value adjustment of payables</i>	-2.045.124	527.778
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>	-2.894.944	3.161.128
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	5.263	1.600
3 Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-877.180	-932.402
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	-3.766.861	2.230.326
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	0	2.230.326
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	-3.766.861	0
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	-3.766.861	2.230.326



Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver <i>Assets</i>		
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
4		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	23.230.960	27.297.270
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	23.230.960	27.297.270
5		
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Equity investments in associates</i>	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	23.242.389	27.308.699
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claims for payment of contributed capital</i>	29.081	53.557
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	29.081	53.557
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	1.708.214	1.037.606
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	1.737.295	1.091.163
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	24.979.684	28.399.862



Balance 31. december

Statement of financial position at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
<i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital		
<i>Equity</i>		
6 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	18.204.597	17.488.431
7 Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-35.217.640	-31.450.779
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	-17.013.043	-13.962.348
 Gældsforpligtelser		
<i>Liabilities other than provisions</i>		
8 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	31.037.684	31.773.894
9 Anden gæld <i>Other payables</i>	7.383.702	7.200.467
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	38.421.386	38.974.361
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term payables</i>	2.634.172	2.436.543
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	531.500	501.518
10 Anden gæld <i>Other payables</i>	405.669	449.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	3.571.341	3.387.849
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	41.992.727	42.362.210
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	24.979.684	28.399.862

This document has esignatur Agreement-ID: 39c694b7Nnc240452845



Balance 31. december
Statement of financial position 31 December

All amounts in DKK.

Passiver
Equity and liabilities

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
1 Usikkerhed ved indregning eller måling <i>Uncertainties concerning recognition and measurement</i>		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>		
12 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 relativt 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.

	2019 kr.	2018 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
<i>Value adjustment of investment property</i>		
Værdiregulering af ejendom jf vurdering		
<i>Value adjustment of property</i>	-5.698.160	0
Værdiregulering som følge af valutakursregulering		
<i>Value adjustment due to change Exchange adjustment</i>	1.631.850	-393.690
	-4.066.310	-393.690
3. Øvrige finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial costs</i>	877.180	932.402
	877.180	932.402



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
4. Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2019 <i>Cost 1 January 2019</i>	<u>74.131.149</u>	<u>74.131.149</u>
Kostpris 31. december 2019 <i>Cost 31 December 2019</i>	<u>74.131.149</u>	<u>74.131.149</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019 <i>Fair value adjustment 1 January 2019</i>	-46.833.879	-46.440.189
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	<u>-4.066.310</u>	<u>-393.690</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019 <i>Fair value adjustment 31 December 2019</i>	<u>-50.900.189</u>	<u>-46.833.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 <i>Carrying amount, 31 December 2019</i>	<u>23.230.960</u>	<u>27.297.270</u>

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 14. juli 2020 fra ekstern valuar til GBP 2.650.000. Værdiansættelsen er udarbejdet iflg. "RICS" - professionel standard ("the Red Book") og tager udgangspunkt i afkastet fra markedislejen fra nuværende lejere. Der er stor usikkerhed om værdiansættelsen i nuværende marked og det må forventes at afkastet vil blive mindre ved genudlejning.

The property is located in Uddingston UK and is valuated at fair value according til the assessment report of 14 July 2020 frem a real estate appraiser to GBP 2,650,000. The valuation is prepared bye on the "RICS" professional standard ("the Red Book") and is based on the return from the market rent from current tenants. There is great uncertainty about the valuation in the current marked and it must be expected that the return will be smaller at re-letting.



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 relativt 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 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
	<hr/>	<hr/>
5. Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Equity investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar 2019		
<i>Acquisition sum, opening balance 1 January 2019</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
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2019		
<i>Cost 31 December 2019</i>	11.429	11.429
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		
<i>Carrying amount, 31 December 2019</i>	11.429	11.429
	<hr/>	<hr/>



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
6. Virksomhedskapital		
Contributed capital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019 <i>Contributed capital 1 January 2019</i>	17.510.431	16.638.605
Kontant kapitaludvidelse <i>Cash capital increase</i>	694.166	849.826
	18.204.597	17.488.431

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.355. Heraf er der pr. 31. december 2019 indbetalt DKK 18.204.597. Resthæftelsen andrager DKK 57.330.403.

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 2019 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 2019 DKK 18,204,597 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 57,330,403.

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 2019 DKK 6,101,124..



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
7. Overført resultat <i>Retained earnings</i>		
Overført resultat 1. januar 2019 <i>Retained earnings 1 January 2019</i>	-31.450.779	-33.681.105
Årets overførte overskud eller underskud <i>Profit or loss for the year brought forward</i>	-3.766.861	2.230.326
	-35.217.640	-31.450.779
8. Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>		
Newcastle Building Society <i>Newcastle Building Society</i>	33.671.856	34.210.437
	33.671.856	34.210.437
Heraf forfalder inden for 1 år <i>Share of amount due within 1 year</i>	-2.634.172	-2.436.543
	31.037.684	31.773.894
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år <i>Share of liabilities due after 5 years</i>	0	22.028.000



Noter

Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
9. Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Gældsbrief		
<i>Promissory note</i>	7.383.702	7.200.467
	7.383.702	7.200.467
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0
	7.383.702	7.200.467
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	7.383.702	7.200.467
10. Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Skyldig moms		
<i>Payable VAT</i>	164.929	156.619
Skyldige omkostninger, revisor, advokat mv.		
<i>Payable expenses</i>	57.816	115.407
Afsatte renter		
<i>Deposited interest</i>	29.521	28.118
Mellemregning, komplementar		
<i>Intercompany, general partner</i>	153.403	149.644
	405.669	449.788
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Charges and security</i>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 33.670 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 23.231 t.kr.		
<i>As collateral for mortgage loans, DKK 33.670, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 23.231 at 31 December 2019.</i>		



Noter

Notes

All amounts in DKK.

12. 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.

Jan Riise Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 03-09-2020
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 03-09-2020
Underskrevet med NemID

NEM ID

Finn Søndergaard

Som Bestyrelsesformand
PID: 9208-2002-2-270524525371
Dato for underskrift: 02-09-2020
Underskrevet med NemID

NEM ID

Svend Laulund

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-777992779649
Dato for underskrift: 02-09-2020
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben B. Petersen

Som Statsautoriseret revisor
RID: 1295939049169
Dato for underskrift: 04-09-2020
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 04-09-2020
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: 39c694b7Nncq240452845