



B a a g ø e | S c h o u

statsautoriseret revisionsaktieselskab

K/S Scandinavian Property Investment 11

Skovhøjvænge 30, Salvig, 4305 Orø

CVR-nr. 29 80 40 60

Company reg. no. 29 80 40 60

Årsrapport Annual report

2021

This document has esignatur Agreement-ID: 8813f1KPmkJ247870371

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2022.
The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 20 June 2022.

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 statement</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
Ledelsesberetning	
Management's review	
Selskabsoplysninger	8
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	9
<i>Management's review</i>	
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Financial statements 1 January - 31 December 2021	
Resultatopgørelse	10
<i>Income statement</i>	
Balance	11
<i>Balance sheet</i>	
Egenkapitalopgørelse	14
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	15
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	20
<i>Accounting policies</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, IAS/IFRS English terminology has been used.
- Please note that decimal points remain unchanged from Danish version of the document. This means that DKK 146.940 corresponds to the English amount of DKK 146,940, and that 23,5 % corresponds to 23.5 %.



Ledelsespåtegning *Management's statement*

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Scandinavian Property Investment 11.

Today, the Management has approved the annual report of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

The annual report has been prepared 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

We consider the chosen accounting policy to be appropriate, and in our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January – 31 December 2021.

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

Further, in our opinion, the Management's review gives a true and fair review of the matters discussed in the Management's review.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

We recommend that the annual report be approved at the Annual General Meeting.

Orø, den 20. juni 2022

Orø, 20 June 2022

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

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der tilføres ny kapital, samt at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan udvides og opretholdes i takt med finansieringsbehovet. Selskabets ledelse har ført en række forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

To the Limited Partners of K/S Scandinavian Property Investment 11

Adverse Opinion

We have audited the financial statements of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January - 31 December 2021, which comprise income statement, balance sheet, statement of changes in equity, notes and a summary of significant accounting policies, for the Company. The financial statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the "Basis for Adverse Opinion" section of our report, the financial statements do not give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2021, and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2021 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Adverse Opinion

The financial statements are submitted on the assumption that the company can continue its operations. As it is stated in note 1, it is a condition for the company's continued operation, that there is added additional capital as well as the company's current credit facilities can be expanded and maintained as the need for financing will arise. The company's management has led a number of negotiations with different creditors and investors. These negotiations have ended without result. We therefore take qualification for the submission of the financial statements under the assumption of the company's continued operations.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the “Auditor’s Responsibilities for the Audit of the Financial Statements” section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants’ International Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional ethical requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Management’s Responsibilities for the Financial Statements

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

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Company’s ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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:

- 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 tilside sættelse af intern kontrol.

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 that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive 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 for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

- 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.
- 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 virksomheden 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.
- Obtain an understanding of 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 and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on 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, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

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.

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.

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 internal control that we identify during our audit.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the financial statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statement Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent auditor's report*

København, den 20. juni 2022
Copenhagen, 20 June 2022

Baagø | 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 information

Selskabet <i>The company</i>	K/S Scandinavian Property Investment 11 Skovhøjvænge 30 Salvig 4305 Orø
	CVR-nr.: 29 80 40 60 <i>Company reg. no.</i>
	Hjemsted: Holbæk <i>Domicile: Holbæk</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*

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af køb af erhvervsejendom i Skotland med henblik på udlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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

Usikkerhed om going concern

Ledelsen har valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets kreditinstitut har opsagt engagementet, hvorfor selskabet skal afregne sin gæld til kreditinstituttet den 15. juni 2022. Ledelsen har ført en række forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Ledelsen forventer, at salgsprisen på ejendommen ved et eventuelt tvangssalg vil være på kr. 23 mio. (GBP 2,6 mio) til kr. 27 mio. (GBP 3,09 mio) før transaktionsomkostninger. Ledelsen vurderer herudover, at det vil være muligt at få tilført den nødvendige kapital samt opnå den nødvendige finansiering til at fortsætte selskabets drift.

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.

Uncertainties about 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.

Uncertainties about going concern

The company's management has chosen to submit the financial statements under the assumption that the company can continue its operations. The company's credit institution has terminated the commitment with the company why the company's debt is due by the 15th of June 2022. The company's management has led a number of negotiations with different creditors and investors. These negotiations have ended without result. The management expect that the sales price of the property at a possible forced sale will be between DKK 23 mio. (GBP 2.6 mio) and DKK 27 mio. (GBP 3.09 mio) before transaction costs. In addition the management expect that it will be possible to have the necessary capital added as well as the necessary financing to continue its operations.

Events occurring after the end of the financial year

No events materially affecting the assessment of the annual report have occurred after the balance sheet date.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income statement 1 January - 31 December

All amounts in DKK.

Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning <i>Revenue</i>	3.412.616	3.229.378
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-81.256	-92.823
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Costs concerning investment property</i>	-95.127	-77.855
3 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	1.649.890	-1.400.790
Dagsværdiregulering af gæld <i>Fair value adjustment of payables</i>	-2.204.531	2.030.360
Resultat før finansielle poster <i>Profit before net financials</i>	2.681.592	3.688.270
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver <i>Income from other financial investments and receivables which are non current assets</i>	-11.429	0
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2.104	4.694
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-687.983	-935.384
Årets resultat <i>Net profit or loss for the year</i>	1.984.284	2.757.580
Forslag til resultatdisponering: <i>Proposed appropriation of net profit:</i>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	1.984.284	2.757.580
Disponeret i alt <i>Total allocations and transfers</i>	1.984.284	2.757.580

This document has esignatur Agreement-ID: 8813f1KPmkJ247870371



Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver <i>Assets</i>		
Anlægsaktiver <i>Non-current assets</i>		
4 Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	23.480.060	21.830.170
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	23.480.060	21.830.170
5 Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other financial instruments and equity investments</i>	0	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	0	11.429
Anlægsaktiver i alt <i>Total non-current assets</i>	23.480.060	21.841.599
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Contributed capital in arrears</i>	29.081	29.081
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	29.081	29.081
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>	2.988.294	2.184.295
Omsætningsaktiver i alt <i>Total current assets</i>	3.017.375	2.213.376
Aktiver i alt <i>Total assets</i>	26.497.435	24.054.975



Balance 31. december

Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		
Egenkapital <i>Equity</i>		
6 Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	19.622.153	18.885.816
Overført resultat <i>Retained earnings</i>	-30.475.775	-32.460.060
Egenkapital i alt <i>Total equity</i>	-10.853.622	-13.574.244
Gældsforpligtelser <i>Long term liabilities other than provisions</i>		
7 Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	0	26.643.514
8 Anden gæld <i>Other payables</i>	7.715.385	7.552.942
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	7.715.385	34.196.456
Kortfristet del af langfristet gæld <i>Current portion of long term liabilities</i>	28.657.735	2.525.274
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>	537.200	499.450
9 Anden gæld <i>Other payables</i>	440.737	408.039
Kortfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total short term liabilities other than provisions</i>	29.635.672	3.432.763
Gældsforpligtelser i alt <i>Total liabilities other than provisions</i>	37.351.057	37.629.219
Passiver i alt <i>Total equity and liabilities</i>	26.497.435	24.054.975



Balance 31. december
Balance sheet at 31 December

All amounts in DKK.

Passiver
Equity and liabilities

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
1 Usikkerhed om going concern <i>Uncertainties concerning the enterprise's ability to continue as a going concern</i>		
2 Usikkerhed ved indregning eller måling <i>Uncertainties concerning recognition and measurement</i>		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and security</i>		
11 Eventualposter <i>Contingencies</i>		



Egenkapitalopgørelse

Statement of changes in equity

All amounts in DKK.

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2021			
<i>Equity 1 January 2021</i>	18.885.815	-32.460.059	-13.574.244
Kontant kapitaludvidelse			
<i>Cash capital increase</i>	736.338	0	736.338
Årets resultatdisponering			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	1.984.284	1.984.284
	19.622.153	-30.475.775	-10.853.622



Noter Notes

All amounts in DKK.

1. Usikkerhed om going concern

Uncertainties concerning the enterprise's ability to continue as a going concern

Ledelsen har valgt at aflægge regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Selskabets kreditinstitut har opsagt engagementet, hvorfor selskabet skal afregne sin gæld til kreditinstituttet den 15. juni 2022. Ledelsen har ført en række forhandlinger med forskellige långivere og investorer. Disse forhandlinger er endt uden resultat. Ledelsen forventer, at salgsprisen på ejendommen ved et eventuelt tvangssalg vil være på kr. 23 mio. (GBP 2,6 mio) til kr. 27 mio. (GBP 3,09 mio) før transaktionsomkostninger. Ledelsen vurderer herudover, at det vil være muligt at få tilført den nødvendige kapital samt opnå den nødvendige finansering til at fortsætte selskabets drift.

The company's management has chosen to submit the financial statements under the assumption that the company can continue its operations. The company's credit institution has terminated the commitment with the company why the company's debt is due by the 15th of June 2022. The company's management has led a number of negotiations with different creditors and investors. These negotiations have ended without result. The management expect that the sales price of the property at a possible forced sale will be between DKK 23 mio. (GBP 2.6 mio) and DKK 27 mio. (GBP 3.09 mio) before transaction costs. In addition the management expect that it will be possible to have the necessary capital added as well as the necessary financing to continue its operations.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Uncertainties concerning recognition and measurement

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relativt få handler og dermed prisniveauet 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 relevatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

3. Værdiregulering af investeringsejendomme

Value adjustment of investment property

Værdiregulering som følge af valutakursregulering

Value adjustment due to change Exchange adjustment

	2021	2020
	kr.	kr.
	<u>1.649.890</u>	<u>-1.400.790</u>
	<u>1.649.890</u>	<u>-1.400.790</u>



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
4. Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2021 <i>Cost 1 January 2021</i>	74.131.149	74.131.149
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 2021 <i>Cost 31 December 2021</i>	74.131.149	74.131.149
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021 <i>Fair value adjustment 1 January 2021</i>	-52.300.979	-50.900.189
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	1.649.890	-1.400.790
Regulering til dagsværdi 31. december 2021 <i>Fair value adjustment 31 December 2021</i>	-50.651.089	-52.300.979
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021 <i>Carrying amount, 31 December 2021</i>	23.480.060	21.830.170

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

A determination of the return from the individual properties is based on the expected rental income from fully leased properties less expected operating costs, administration costs, and maintenance costs. The subsequent value is adjusted for recognised vacant-period lease for a reasonable period of time and expected costs of improvements and large maintenance projects, etc., plus added deposits and prepaid lease payments.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Compared to the previous financial year, the methods of measurement remain unchanged.



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
<i>Other financial instruments and equity investments</i>		
Kostpris 1. januar 2021		
<i>Cost 1 January 2021</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 2021		
<i>Cost 31 December 2021</i>	11.429	11.429
Nedskrivninger 1. januar 2021		
<i>Nedskrivninger 1 January 2021</i>	0	0
Årets nedskrivninger		
<i>Writedown for the year</i>	-11.429	0
Nedskrivninger 31. december 2021		
<i>Nedskrivninger 31 December 2021</i>	-11.429	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		
<i>Carrying amount, 31 December 2021</i>	0	11.429

6. Virksomhedskapital

Contributed capital

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.335. Heraf er der pr. 31. december 2021 indbetalt DKK 19.622.153. Resthæftelsen andrager DKK 55.912.847.

The capital of the limited partnership amounts to DKK 75,535,000 distributed on 100 shares ad DKK 755,355. As per 31 December 2021 DKK 19,622,153 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 55,912,847.

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

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



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Mortgage loans		
Newcastle Building Society		
<i>Newcastle Building Society</i>	28.657.735	29.168.788
	28.657.735	29.168.788
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-28.657.735	-2.525.274
	0	26.643.514

Lånet skal kontraktuelt genforhandles 30. juni 2022, men kreditinstituttet har oplyst, at de ikke vil forlænge lånet efter genforhandlingsdatoen.

The loan must be contractually renegotiated on 30 June 2022, but the mortgage loan will not be extended after the renegotiation date.

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
8. Anden gæld		
Other payables		
Gældsbrief		
<i>Promissory note</i>	7.715.385	7.552.942
	7.715.385	7.552.942
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0
	7.715.385	7.552.942
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	7.715.385	7.552.942



Noter Notes

All amounts in DKK.

	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
9. Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Skyldig moms		
<i>Payable VAT</i>	167.763	155.480
Skyldige omkostninger, revisor, advokat mv.		
<i>Payable expenses</i>	84.363	68.309
Afsatte renter		
<i>Deposited interest</i>	26.695	27.171
Mellemregning, komplementar		
<i>Intercompany, general partner</i>	161.916	157.079
	<u>440.737</u>	<u>408.039</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser *Charges and security*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 28.658 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 23.480 t.kr.

As collateral for mortgage loans, t.DKK 28,658, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of t.DKK 23,480 at 31 December 2021.

11. Eventualposter *Contingencies*

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.

No contingent liabilities rest upon the company etc.



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.

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.

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

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

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.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

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

The enterprise will be applying IAS 11 and IAS 18 as its basis of interpretation for the recognition of 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.



Anvendt regnskabspraksis *Accounting policies*

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Other external costs

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

Value adjustment of investment property

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

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts concerning the financial year. Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses from financial leasing, realised and unrealised capital gains and losses relating to securities, debt and transactions in foreign currency, amortisation of financial assets and liabilities as well as surcharges and reimbursements under the advance tax scheme, etc.

Statement of financial position

Investment property

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



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

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

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

Hereafter, investment properties are measured individually at an estimated fair value. The properties are measured using a returnbased model, by which the expected future cash flows for the following year, along with a rate of return determined by an external assessor, form the basis for the fair value of the properties. Compared to the previous financial year, the method of measurement remains unchanged.

Costs adding new or improved qualities to an investment property compared to its condition at the time of acquisition, thereby improving 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 income statement under the item ”Costs concerning investment property”.

Like other property, plant, and equipment except for land, investment property has a limited economic life. The impairment taking place concurrently with the ageing of the investment property is reflected in the continuing measurement of the investment property at fair value.

Value adjustments are recognised in the income statement under the item ”Value adjustments of property”.

Investments

Other financial instruments and equity investments

Other unlisted financial instruments are measured at cost. Writedown for impairment is done to the recoverable amount if this value is lower than the carrying amount.



Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

In order to meet expected losses, impairment takes place at the net realisable value. The company has chosen to use IAS 39 as a basis for interpretation when recognising impairment of financial assets, which means that impairments must be made to offset losses where an objective indication is deemed to have occurred that an account receivable or a portfolio of accounts receivable is impaired. If an objective indication shows that an individual account receivable has been impaired, an impairment takes place at individual level.

Accounts receivable for which there is no objective indication of impairment at the individual level are evaluated at portfolio level for objective indication of impairment. The portfolios are primarily based on the debtors' domicile and credit rating in accordance with the company's and the group's credit risk management policy. Determination of the objective indicators applied for portfolios are based on experience with historical losses.

Impairment losses are calculated as the difference between the carrying amount of accounts receivable and the present value of the expected cash flows, including the realisable value of any securities received. The effective interest rate for the individual account receivable or portfolio is used as the discount rate.

Cash on hand and demand deposits

Cash on hand and demand deposits comprise cash at bank and on 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.

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

Liabilities other than provisions

Financial liabilities other than provisions related to borrowings are recognised at the received proceeds less transaction costs incurred. In subsequent periods, the financial liabilities are recognised at amortised cost, corresponding to the capitalised value when using the effective interest rate. The difference between the proceeds and the nominal value is recognised in the income statement during the term of the loan.

Mortgage loans and bank loans are thus measured at amortised cost which, for cash loans, corresponds to the outstanding payables. For bond loans, the amortised cost corresponds to an outstanding payable calculated as the underlying cash value at the date of borrowing, adjusted by amortisation of the market value on the date of the borrowing effectuated over the repayment period.

Other liabilities concerning payables to suppliers, group enterprises, and other payables are measured at amortised cost which usually corresponds to the nominal value.

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: 20-06-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 29-06-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 29-06-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Svend Laulund

Som Bestyrelsesmedlem
PID: 9208-2002-2-777992779649
Dato for underskrift: 21-06-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben B. Petersen

Som Revisor
RID: 1295939049169
Dato for underskrift: 29-06-2022
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Riise Christensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-869417820554
Dato for underskrift: 29-06-2022
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: 8813f1KPmkJ247870371