



**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**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2021.  
*The annual report was submitted and approved by the general meeting on the 28 June 2021.*

---

**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](http://www.bsrev.dk) | Tilknyttet RevisorGruppen Danmark



## Indholdsfortegnelse

### Contents

---

	<b>Side</b>
	<b><u>Page</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
<b>Reports</b>	
Ledelsespåtegning	1
<i>Management's report</i>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<i>Independent auditor's report</i>	
<b>Ledelsesberetning</b>	
<b>Management commentary</b>	
Selskabsoplysninger	7
<i>Company information</i>	
Ledelsesberetning	8
<i>Management commentary</i>	
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
<b>Financial statements 1 January - 31 December 2020</b>	
Resultatopgørelse	9
<i>Income statement</i>	
Balance	10
<i>Statement of financial position</i>	
Egenkapitalopgørelse	13
<i>Statement of changes in equity</i>	
Noter	14
<i>Notes</i>	
Anvendt regnskabspraksis	19
<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 report*

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Scandinavian Property Investment 11.

Today, the management has presented the annual report of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

We consider the accounting policies appropriate and, in our opinion, the financial statements provide a fair presentation of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the company's results of activities in the financial year 1 January – 31 December 2020.

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

We are of the opinion that the management commentary presents a fair account of the issues dealt with.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Orø, den 14. juni 2021

*Orø, 14 June 2021*

**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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 - 31 December 2020, which comprise income statement, statement of financial position, statement of changes in equity, notes and accounting policies. The financial statements have been prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements present a fair view of the company's assets, equity and liabilities, and financial position at 31 December 2020 and of the results of the company's activities for the financial year 1 January - 31 December 2020 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 section “Auditor’s responsibilities for the audit of the financial statements”. We are independent of the company in accordance with international ethical requirements for auditors (IESBA’s Code of Ethics), and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have 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.

### **Responsibilities of management and those charged with governance for the financial statements**

Management is responsible for the preparation of financial statements that provide a 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 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 unless management either intends to liquidate the company or to cease operations, or 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 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.



## 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 judgment 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 tilsi-desættelse 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 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.
- 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 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 using the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists arising from 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 disclosures in notes, and whether the financial statements reflect the underlying transactions and events in a manner that presents a 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 in-gen 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 14. juni 2021  
*Copenhagen, 14 June 2021*

### **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

Our opinion on the financial statements does not cover the management commentary, and we express no assurance opinion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, it is our responsibility to read the management commentary and to consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or the evidence 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 management commentary is consistent with the financial statements and that it has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statement Act. We did not discover any material misstatement in the management commentary.





## Selskabsoplysninger

### Company information

---

<b>Selskabet</b> <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>
<b>Bestyrelse</b> <i>Board of directors</i>	Finn Søndergaard, formand, <i>Chairman</i> Jan Riise Christensen Svend Laulund
<b>Direktion</b> <i>Managing Director</i>	Jan Riise Christensen
<b>Revision</b> <i>Auditors</i>	Baagøe   Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



## **Ledelsesberetning** *Management commentary*

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten er køb af erhvervsjendom i Skotland med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet erhvervede den 29. december 2006 ejendommen, Currys Unit 1B Rannoch Road Birkenshaw Trading Estate, Uddingston, Skotland til købspris på GBP 6.100.000.

### **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.

### **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 Currys Unit 1B Rannoch Road Birkenshaw Trading Estate, Uddingston, Scotland at a purchase of GBP 6,100,000.

### **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.

### **Events occurring after the end of the financial year**

No events materially affecting the assesment 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	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning <i>Net turnover</i>	3.229.377	3.369.083
Andre eksterne omkostninger <i>Other external costs</i>	-92.823	-73.171
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme <i>Costs concerning investment property</i>	-77.854	-79.422
2 Værdiregulering af investeringsejendomme <i>Value adjustment of investment property</i>	-1.400.790	-4.066.310
Dagsværdiregulering af gæld <i>Fair value adjustment of debt</i>	2.030.360	-2.045.124
<b>Resultat før finansielle poster</b> <b><i>Profit before net financials</i></b>	<b>3.688.270</b>	<b>-2.894.944</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	4.694	5.263
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial costs</i>	-935.384	-877.180
<b>Årets resultat</b> <b><i>Net profit or loss for the year</i></b>	<b>2.757.580</b>	<b>-3.766.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b> <b><i>Proposed appropriation of net profit:</i></b>		
Overføres til overført resultat <i>Transferred to retained earnings</i>	2.757.580	0
Disponeret fra overført resultat <i>Allocated from retained earnings</i>	0	-3.766.861
<b>Disponeret i alt</b> <b><i>Total allocations and transfers</i></b>	<b>2.757.580</b>	<b>-3.766.861</b>



## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Non-current assets</i>		
3		
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>	21.830.170	23.230.960
Materielle anlægsaktiver i alt <i>Total property, plant, and equipment</i>	21.830.170	23.230.960
4		
Andre værdipapirer og kapitalandele <i>Other financial instruments and equity investments</i>	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt <i>Total investments</i>	11.429	11.429
<b>Anlægsaktiver i alt</b> <i>Total non-current assets</i>	<b>21.841.599</b>	<b>23.242.389</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claims for payment of contributed capital</i>	29.081	29.081
Tilgodehavender i alt <i>Total receivables</i>	29.081	29.081
Likvide beholdninger <i>Available funds</i>	2.184.295	1.708.214
<b>Omsætningsaktiver i alt</b> <i>Total current assets</i>	<b>2.213.376</b>	<b>1.737.295</b>
<b>Aktiver i alt</b> <i>Total assets</i>	<b>24.054.975</b>	<b>24.979.684</b>



## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		
5		
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	18.885.816	18.204.597
Overført resultat <i>Results brought forward</i>	-32.460.060	-35.217.640
<b>Egenkapital i alt</b> <i>Total equity</i>	<b>-13.574.244</b>	<b>-17.013.043</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		
6		
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage loans</i>	26.643.514	31.037.684
7		
Anden gæld <i>Other payables</i>	7.552.942	7.383.702
Langfristede gældsforpligtelser i alt <i>Total long term liabilities other than provisions</i>	34.196.456	38.421.386



## Balance 31. december

### Statement of financial position at 31 December

---

All amounts in DKK.

Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<i>Equity and liabilities</i>		
Kortfristet del af langfristet gæld		
<i>Short-term part of long-term liabilities</i>	2.525.274	2.634.172
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
<i>Prepayments received from customers</i>	499.450	531.500
8 Anden gæld		
<i>Other payables</i>	408.039	405.669
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
<i>Total short term liabilities other than provisions</i>	3.432.763	3.571.341
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.629.219</b>	<b>41.992.727</b>
<i>Total liabilities other than provisions</i>		
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.054.975</b>	<b>24.979.684</b>
<i>Total equity and liabilities</i>		
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
<i>Uncertainties concerning recognition and measurement</i>		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<i>Charges and security</i>		
10 Eventualposter		
<i>Contingencies</i>		



## Egenkapitalopgørelse

### Statement of changes in equity

---

All amounts in DKK.

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020			
<i>Equity 1 January 2020</i>	18.204.597	-35.217.640	-17.013.043
Kontant kapitaludvidelse			
<i>Cash capital increase</i>	681.219	0	681.219
Årets resultatdisponering			
<i>Profit or loss for the year brought forward</i>	0	2.757.580	2.757.580
	<b>18.885.816</b>	<b>-32.460.060</b>	<b>-13.574.244</b>



## 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 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.*

	2020	2019
	kr.	kr.
	<hr/>	<hr/>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
<b><i>Value adjustment of investment property</i></b>		
Værdiregulering af ejendom jf vurdering		
<i>Value adjustment of property</i>	0	-5.698.160
Værdiregulering som følge af valutakursregulering		
<i>Value adjustment due to change Exchange adjustment</i>	-1.400.790	1.631.850
	<hr/>	<hr/>
	<b>-1.400.790</b>	<b>-4.066.310</b>
	<hr/>	<hr/>





## Noter Notes

---

All amounts in DKK.

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
<i>Investment property</i>		
Kostpris 1. januar 2020 <i>Cost 1 January 2020</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
<b>Kostpris 31. december 2020</b> <i>Cost 31 December 2020</i>	<b>74.131.149</b>	<b>74.131.149</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020 <i>Fair value adjustment 1 January 2020</i>	-50.900.189	-46.833.879
Årets regulering til dagsværdi <i>Adjust of the year to fair value</i>	-1.400.790	-4.066.310
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b> <i>Fair value adjustment 31 December 2020</i>	<b>-52.300.979</b>	<b>-50.900.189</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b> <i>Carrying amount, 31 December 2020</i>	<b>21.830.170</b>	<b>23.230.960</b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme.

*Assumptions underlying the determination 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 eksternt valuar til GBP 2.650.000. Værdiansættelsen er udarbejdet iflg. "RICS" - professionel standard ("the Red Book") og tager udgangspunkt i afkastet fra en forventet lavere markedsleje fra de nuværende lejere. Der er stor usikkerhed om værdiansættelsen i nuværende marked.

*The property is located in Uddingston UK and is valuated at fair value according to the assessment report of 14 July 2020 from a real estate appraiser to GBP 2,650,000. The valuation is prepared on the "RICS" professional standard ("the Red Book") and is based on the return from an expected lower market rent from the current tenants. There is great uncertainty about the valuation in the current market.*



## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

*Investment property (continued)*

Ejendommens værdi er endvidere underbygget af en afkast værdiberegning, hvor den nuværende husleje reduceres med 27 % samt driftsomkostninger og hvor afkastet anslås til 10,05 %.

*The value of the property is also supported by a return value calculation, where the current rent is reduced by 27% as well as operating costs and where the return is estimated at 10.05 %.*

	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
<i>Other financial instruments and equity investments</i>		
Kostpris 1. januar 2020		
<i>Cost 1 January 2020</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
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<i>Cost 31 December 2020</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<i>Carrying amount, 31 December 2020</i>		

### 5. Virksomhedskapital

*Contributed capital*

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.335. Heraf er der pr. 31. december 2020 indbetalt DKK 18.885.816. Resthæftelsen andrager DKK 56.649.184.

*The capital of the limited partnership amounts to DKK 75,535,000 distributed on 100 shares ad DKK 755,355. As per 31 December 2020 DKK 18,885,816 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 56,649,184.*

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 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<i>Mortgage loans</i>		
Newcastle Building Society		
<i>Newcastle Building Society</i>	29.168.788	33.671.856
	29.168.788	33.671.856
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	-2.525.274	-2.634.172
	<b>26.643.514</b>	<b>31.037.684</b>

Lånet skal kontraktuelt genforhandles 30. juni 2022, men ledelsen forventer, at kreditinstituttet vil forlænge lånet efter genforhandlingsdatoen, hvilket i givet fald vil medføre at andelen af gæld der forfalder efter 5 år udgør 13.227.489 kr. (2019: 17.045.468 kr.).

*The loan must be contractually renegotiated on 30 June 2022, but the management expects that the mortgage loan will be extended after the renegotiation date, in which case the share of debt maturing after 5 years amounts to DKK 13,227,489 (2019: DKK 17,045,468).*

	31/12 2020 kr.	31/12 2019 kr.
<b>7. Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Gældsbev		
<i>Promissory note</i>	7.552.942	7.383.702
	7.552.942	7.383.702
Heraf forfalder inden for 1 år		
<i>Share of amount due within 1 year</i>	0	0
	<b>7.552.942</b>	<b>7.383.702</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		
<i>Share of liabilities due after 5 years</i>	7.552.942	7.383.702



## Noter

### Notes

---

All amounts in DKK.

	31/12 2020	31/12 2019
	kr.	kr.
<b>8. Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Skyldig moms		
<i>Payable VAT</i>	155.480	164.929
Skyldige omkostninger, revisor, advokat mv.		
<i>Payable expenses</i>	68.309	57.816
Afsatte renter		
<i>Deposited interest</i>	27.171	29.521
Mellemregning, komplementar		
<i>Intercompany, general partner</i>	157.079	153.403
	<u>408.039</u>	<u>405.669</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and security*

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.169 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 21.830 t.kr.

*As collateral for mortgage loans, DKK 29,169, security has been granted on land and buildings representing a carrying amount of DKK 21,830 at 31 December 2020.*

## 10. 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.

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**

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*

---

Investeringsjendomme 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”.

Investeringsjendomme 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 diskonteringsrate 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 låneoptagelse 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.

### Jan Riise Christensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-869417820554  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Jan Riise Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-869417820554  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Finn Søndergaard

---

Som Bestyrelsesformand  
PID: 9208-2002-2-270524525371  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Svend Laulund

---

Som Bestyrelsesmedlem  
PID: 9208-2002-2-777992779649  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Torben B. Petersen

---

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 1295939049169  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Jan Riise Christensen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-869417820554  
Dato for underskrift: 29-06-2021  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 584afd10QWq242508263