

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 10

Regnbuepladsen 5, 4
1550 København V

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

13/04/2018

Jens Peter Sloth Jørgensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 10
Regnbuepladsen 5, 4
1550 København V

CVR-nr: 29828040
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Spar Nord Bank A/S
DK Danmark

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Scandinavian Property Investments 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 13/04/2018

Direktion

Jens Peter Sloth Jørgensen

Bestyrelse

Michael Saaby Garde

Jens Peter Sloth Jørgensen

Lars Skov Ibsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsrapporten fravælges. Selskabet opfylder betingelserne i Årsregnskabsloven for fravalg af revision.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er køb af erhvervsejendomme i England, med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet er pr. 31. december 2017 indehaver af ejendommen, The Focus Unit, Stephenson Way, Formby, til en købspris på GBP 6.560.000. Lejer: Homepage Ltd. Lejekontrakt: Restløbetid på 15 år fra november 2011. Nuværende årlig leje udgør GBP 372.000.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på DKK 7.595.830, heraf værdireguleringer på DKK -8.471.169, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK -4.765.749.

Usikkerhed ved indregning og måling

Jvf. note 3 er ejendommen vurderet til DKK 42.440.000.

Der kan være en mindre usikkerhed i værdiansættelsen men skønnes ikke at være væsentligt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Indregning / måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris.

Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning:

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring samt omkostninger til forvaltning af ejendommen.

Endvidere omkostninger til administration, revision samt rådgivning mv.

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investments 10 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 10 ApS (kautionsomkostning).

Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal som minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Skat:

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af

løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af kommanditselskabets praksis med indregning af ejendommen til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Dagsværdien er fastsat af ledelsen indtil en uafhængig mæglervurdering indhentes.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser:

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		3.123.377	3.331.467
Andre driftsindtægter		0	200.365
Andre eksterne omkostninger		-210.469	-188.176
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-8.471.169	-2.483.882
Bruttoresultat		-5.558.261	859.774
Resultat af ordinær primær drift		-5.558.261	859.774
Andre finansielle indtægter		52	195
Øvrige finansielle omkostninger	2	-2.037.621	-2.403.438
Ordinært resultat før skat		-7.595.830	-1.543.469
Årets resultat		-7.595.830	-1.543.469
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.595.830	-1.543.469
I alt		-7.595.830	-1.543.469

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		42.440.000	52.099.200
Materielle anlægsaktiver i alt	3	42.440.000	52.099.200
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt		11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt		42.451.429	52.110.629
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		7.836	4.440
Tilgodehavender i alt		7.836	4.440
Likvide beholdninger	4	921.310	970.779
Omsætningsaktiver i alt		929.146	975.219
Aktiver i alt		43.380.575	53.085.848

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		22.784.338	21.048.791
Overført resultat		-27.550.087	-19.954.257
Egenkapital i alt		-4.765.749	1.094.534
Gæld til banker		46.664.973	50.434.234
Modtagne forudbetalinger fra kunder		714.091	738.940
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.700	5.450
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	637.884	661.374
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		127.676	151.316
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		48.146.324	51.991.314
Gældsforpligtelser i alt		48.146.324	51.991.314
Passiver i alt		43.380.575	53.085.848

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	21.048.791	-19.954.257	1.094.534
Betalt udbytte	1.735.547		1.735.547
Årets resultat		-7.595.830	-7.595.830
Egenkapital, ultimo	22.784.338	-27.550.087	-4.765.749

Betalt udbytte består af:

Kapitalindskud 2017	1.739.988
Tabshensættelse 2017	-4.441
I alt	1.735.547

Selskabets indskudskapital udgør DKK 80.928.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 809.280. Heraf er pr. 31/12 2017 indbetalt DKK 21.700.640. Resthæftelse andrager DKK 59.227.360

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

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31. december 2017 i alt DKK 1.566.821.

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017 kr.	2016 kr.
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.471.169	-2.483.882
	<u>-8.471.169</u>	<u>-2.483.882</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Spar Nord Bank	737.712	850.316
Bank of Ireland	1.267.089	1.418.097
Anden rente	5.821	5.724
Valutakursregulering	26.999	129.301
	<u>2.037.621</u>	<u>2.403.438</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	80.052.423
Kostpris ultimo	<u>80.052.423</u>
Værdiregulering primo	-27.953.223
Årets værdiregulering	-9.659.200
Værdiregulering ultimo	<u>-37.612.423</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.440.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommen er værdiansat til GBP 5.058.000 på baggrund af et konkret salgstilbud fratrukket forventet salgsomkostninger.

4. Likvide beholdninger

	2017	2016
	kr.	kr.
Barclays Bank	921.310	970.779
	<u>921.310</u>	<u>970.779</u>

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2017	2016
	kr.	kr.
Scandinavian Property Investments 10 ApS	147.140	142.902
Skyldige renter	312.547	314.099
Revision	0	33.000
Skyldige omkostninger	25.174	13.025
Skyldig moms	153.023	158.348
	<u>637.884</u>	<u>661.374</u>

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med bankerne, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet.

Ledelsen forventer, at bankaftalerne forhandles på plads, samtidig med at opkrævning af kapital hos kommanditisterne bliver imødekommet, og aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på

2017	2016
42.440.000	52.099.200