

---

# ***K/S Scandinavian Property Investment 10***

Gøgevej 24, DK-2680 Solrød Strand

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2015*

---

CVR-nr. 29 82 80 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 31/05 2016

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 31/05 2016*

Jens Peter Sloth Jørgensen  
Dirigent  
*Chairman*



# Indholdsfortegnelse

## Contents

Side  
Page

### **Påtegninger**

#### ***Management's Statement and Auditor's Report***

Ledelsespåtegning 1  
*Management's Statement*

Den uafhængige revisors erklæringer 2  
*Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

### **Selskabsoplysninger**

#### ***Company Information***

Selskabsoplysninger 5  
*Company Information*

Ledelsesberetning 6  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

#### ***Financial Statements***

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 9  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 11  
*Notes to the Financial Statements*

Regnskabspraksis 18  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Scandinavian Property Investment 10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2016  
*København, 31 May 2016*

**Direktion**  
***Executive Board***

Jens Peder Sloth Jørgensen

**Bestyrelse**  
***Board of Directors***

Lars Skov Ibsen

Jens Peter Sloth Jørgensen

Per Top

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 10 for the financial year 1 January - 31 December 2015.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2015 of the Company and of the results of the Company operations for 2015.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report on the Financial Statements***

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 10

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern

To the of K/S Scandinavian Property Investment 10

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 10 for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Management's Responsibility 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.

### **Auditor's Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

### **Forbehold**

#### *Grundlag for afkræftende konklusion*

For regnskabsåret 2016 forventes et likviditetsunderskud, og det er usikkert, om investorerne kan og vil indskyde tilstrækkelig kapital til at selskabet kan overholde fremtidige betalingsforpligtelser. Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, hvilket vi på dette grundlag ikke finder passende.

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af købs tilbud af 3. december 2014 jf. note 6. Det er vores opfattelse, at der i perioden frem til årsregnskabets underskrivelse kan være forhold der har indflydelse på markedsprisen og der er således betydelig usikkerhed i forhold til om dette købstilbud afspejler den nuværende markedspris. Det er derfor vores opfattelse, at der ikke foreligger forevist tilstrækkeligt revisionsbevis for ejendommens værdiansættelse, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i balancen pr. 31. december 2014 og 31. december 2015, samt den mulige effekt på resultatet i 2015.

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view 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. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our Adverse Opinion.

### **Qualification**

#### *Basis for Adverse Opinion*

A liquidity deficit is expected for financial year 2016, and it is uncertain whether the investors can and will inject adequate capital for the Company to meet its future payment obligations. The Financial Statements have been prepared on a going concern basis, which we do not consider appropriate considering the circumstances.

The Company's property has been valued on the basis of a purchase offer of 3 December 2014, see note 6. In our opinion, any matters arising in the period to the date of signing of the Financial Statements may affect the market price; accordingly, material uncertainty exists as to whether this purchase offer reflects the going market price. Therefore, in our opinion, sufficient audit evidence has not been obtained in respect of the valuation of property; consequently, we qualify our opinion with respect to the recognition of these items in the balance sheet 31 December 2014 and 31 December 2015 and the possible effect on the result in 2015.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report on the Financial Statements*

I regnskabsnote 10 fremgår, at ledelsen ikke vil bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, ligesom ledelsen i øvrige Scandinavian Property Investment ikke vil bekræfte de anførte tilgodehavender, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i balancen pr. 31. december 2014 og 31. december 2015.

### **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følger af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 31. maj 2016

*Hellerup, 31 May 2016*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Rønne Nielsen  
statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

As stated in note 10 to the Financial Statements, the Managements of other Scandinavian Property Investment companies do not confirm the receivables recognised. Therefore, we qualify our auditor's report in respect of the recognition of these items in the balance sheet 31 December 2014 and 31 December 2015.

### **Adverse Opinion**

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the Basis for Adverse Opinion paragraph, the Financial Statements do not give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

### **Statement on Management's Review**

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

# Selskabsoplysninger

## *Company Information*

**Selskabet**  
*The Company*

K/S Scandinavian Property Investment 10  
Gøgevej 24  
DK-2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 29 82 80 40  
*CVR No: 29 82 80 40*  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
*Financial period: 1 January - 31 December*  
Hjemstedskommune: Solrød  
*Municipality of reg. office: Solrød*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Lars Skov Ibsen  
Jens Peter Sloth Jørgensen  
Per Top

**Direktion**  
*Executive Board*

Jens Peder Sloth Jørgensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Spar Nord Bank A/S

## **Ledelsesberetning** *Management's Review*

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

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

Kommanditselskabet er pr. 31. december 2015 indehaver af ejendommen, The Focus Unit, Stephenson Way, Formby, til en købspris på GBP 6.560.000.

Lejer: Homebase Ltd.

Lejekontrakt:  
Restløbetid på 15 år fra november 2011. Nuværende årlig leje udgør GBP 372.000.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.464.282, heraf værdireguleringer på DKK 919.932, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 929.695.

Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

### **Main activity**

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

The Limited Partnership is on 31 December 2015 holder of the property, The Focus Unit, Stephenson Way, Formby, at a purchase price of GBP 6,560,000.

Tenant: Homebase Ltd.

Lease agreement:  
Remaining 15 years from November 2011. Yearly rental income at present time amounts to GBP 372,000.

### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2015 shows a profit of DKK 1,464,282, of which value adjustments amount to DKK 919,932, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 929,695.



# **Ledelsesberetning**

## ***Management's Review***

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

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

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Uncertainty relating to recognition and 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 the relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

### **Subsequent events**

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

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>3.696.669</b>	<b>3.487.477</b>
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-160.580	-166.863
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		<b>3.536.089</b>	<b>3.320.614</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	919.932	-1.482.132
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>4.456.021</b>	<b>1.838.482</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	51.613	55.018
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-3.043.352	-2.183.729
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>1.464.282</b>	<b>-290.229</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.464.282	-290.229
		<b>1.464.282</b>	<b>-290.229</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		60.671.400	57.090.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	6	<b>60.671.400</b>	<b>57.090.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	7	11.429	11.429
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>60.682.829</b>	<b>57.101.429</b>
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		24.840	67.193
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>24.840</b>	<b>67.193</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash at bank and in hand</i>		<b>1.115.562</b>	<b>1.052.518</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>1.140.402</b>	<b>1.119.711</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>61.823.231</b>	<b>58.221.140</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		19.340.483	17.926.407
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-18.410.788	-19.875.070
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	8	<b>929.695</b>	<b>-1.948.663</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	58.987.497	58.399.432
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		860.523	809.727
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		144.046	113.917
Anden gæld <i>Other payables</i>	10	901.470	846.727
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>60.893.536</b>	<b>60.169.803</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>60.893.536</b>	<b>60.169.803</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>61.823.231</b>	<b>58.221.140</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	12		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	11		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 Going concern

For regnskabsåret 2016 forventes et likviditetsunderskud.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med bankerne, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet, ligesom det er en forudsætning, at det forventede likviditetsunderskud for 2016 kan opkræves hos selskabets interessenter.

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

*A liquidity deficit is expected for the 2016 financial year.*

*In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements with the banks that can be met by the Company in terms of liquidity, and it is also a requirement that the expected liquidity deficit for 2016 can be covered by the Company's limited partners.*

*It is Management's assessment that the agreements with the banks will fall into place and that the request for capital from the limited partners will be met; therefore, the Annual Report is prepared under a going concern assumption.*

### 2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

*Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved*

	2015 DKK	2014 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	919.932	-1.482.132
	<b>919.932</b>	<b>-1.482.132</b>

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

*Uncertainty relating to recognition and measurement*

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

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

	2015 DKK	2014 DKK
<b>4 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	304	275
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	51.309	54.743
	<b>51.613</b>	<b>55.018</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b> <i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 4568755699 <i>Spar Nord 4568755699</i>	490.597	673.418
Spar Nord 4568558818 <i>Spar Nord 4568558818</i>	667.734	689.511
Bank of Ireland <i>Bank of Ireland</i>	1.801.648	783.844
Scandinavian Property Investment 9 ApS <i>Scandinavian Property Investment 9 ApS</i>	5.629	8.839
Stiftelsesprovision <i>Bank loan II</i>	77.244	27.267
Øvrige <i>Other</i>	500	850
	<b>3.043.352</b>	<b>2.183.729</b>

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

#### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

*Assets measured at fair value*

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	80.052.423
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>80.052.423</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-22.962.423
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	3.581.400
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-19.381.023</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <b><i>Carrying amount at 31 December</i></b>	<b><u>60.671.400</u></b>

Ejendommen er værdiansat i henhold til modtaget købstilbud af 3. december 2014 til GBP 6.000.000 (2014 GBP 6.000.000) *The property has been valued on the basis of a purchase offer of 3 December 2014 amounting to GBP 6,000,000 (2014 GBP 6,000,000).*

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

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

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b> <i>Investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	11.429	11.429
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	11.429	11.429
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 8 Egenkapital

#### Equity

	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
	<u>Paid in capital</u>	<u>Retained earnings</u>	<u>Total</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	17.926.407	-19.875.070	-1.948.663
<i>Equity at 1 January</i>			
Kontant kapitalforhøjelse	1.550.505	0	1.550.505
<i>Cash capital increase</i>			
Årets resultat	0	1.464.282	1.464.282
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Overførsel til dækning af tab	-136.429	0	-136.429
<i>Transferred to cover loss</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>19.340.483</b>	<b>-18.410.788</b>	<b>929.695</b>
<i>Equity at 31 December</i>			

Selskabets indskudskapital udgør DKK 80.928.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 809.280. Heraf er pr. 31/12 2015 indbetalt DKK 18.399.220. Resthæftelse andrager DKK 25.528.780.

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 2015 i alt DKK 1.543.356.

*The Capital of the limited partnership amounts to DKK 80,928,000 distributed on 100 shares ad DKK 809,280. As per 31 December 2015 DKK 18,399,212 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 62,528,780.*

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

*The total transferred amount to cover loss is at 31. December 2015 DKK 1,543,356.*

## Noter til årsregnskabet

### Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>9</b>		
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>		
<i>Debt to credit institutions</i>		
Spar Nord 4568755699	6.891.601	7.947.402
<i>Spar Nord 4568755699</i>		
Spar Nord 4568558818	8.989.107	8.057.565
<i>Spar Nord 4568558818</i>		
Bank of Ireland	43.106.789	42.394.465
<i>Bank of Ireland</i>		
	<b>58.987.497</b>	<b>58.399.432</b>
<b>10</b>		
<b>Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
Scandinavian Property Investment 10 ApS	140.547	138.155
<i>Scandinavian Property Investment 10 ApS</i>		
Skyldige renter	308.646	249.609
<i>Payable interest</i>		
Skyldig revisor	33.000	53.500
<i>Audit</i>		
SPI 5	200.365	200.365
<i>SPI 5</i>		
Robson Property	30.336	28.545
<i>Robson Property</i>		
Anden gæld	184.403	173.518
<i>Other payables</i>		
<b>Total anden gæld</b>	<b>897.297</b>	<b>843.692</b>
<b>Total other payables</b>		

Ledelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af gælden til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk for ledelsens indeståelse og bekræftelse af gælden, idet tidligere og nuværende administrator endnu ikke har dokumenteret gælden.

*According to Management the presentation of the payables to other SPI enterprises does not express Management's guarantee and acknowledgement of the payables as the former and present administrator has not yet documented them.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

*Related parties and ownership*

#### Grundlag

#### Basis

---

#### Ejerforhold

*Ownership*

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :  
*The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:*

Jens Kjærgaard

Palle Grønbæk

Lars Skov Ibsen

Per Top Jensen

Jens P. Jørgensen

Henrik Fuglsang

Ronnie Chmura

Michael Holm

Allan Bülow

Michael Garde

### 12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

*Contingent assets, liabilities and other financial obligations*

#### Sikkerhedsstillelser

*Security*

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:  
*The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:*

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på  
*Land and buildings with a carrying amount of*

2015  
DKK

2014  
DKK

60.671.400

57.090.000

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og 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.

### Basis of Preparation

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

### Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Kautionsomkostninger

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investment 10 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 10 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

### Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

## Income Statement

### Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

### Guarantee expenses

According to the articles of association, K/S Scandinavian Property Investment 10 has to pay a compensation to Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 10 ApS'. This compensation is decided on the at the Annual General Meeting, and shall as a minimum amount of 2 % of the equity at the beginning of the financial year in 'Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 10 ApS'.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Andre eksterne omkostninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Finansielle poster

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

### Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtig af deres andel af skattepligtig indkomst.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættel-

### Other external expenses

Other external expenses comprise expenses regarding repair and maintenance, insurance and expenses regarding administration of the property and administration costs..

### Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the core activities of the enterprise.

### Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

### Tax

No provision for tax has been made in the Annual Report as the individual limited partners are liable to pay taxes on their share of the taxable income.

## Balance Sheet

### Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been

## **Regnskabspraksis** *Accounting Policies*

er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2015 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

The valuation is not based on the statement from an external assessor.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

### **Investments in subsidiaries and associates**

Investments in subsidiaries and associates are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Finansielle gældsforpligtigelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtigelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

### Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable.

### Financial debts

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Loans from credit institutions are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.