

K/S Scandinavian Property Investment 10

c/o Nectar Management ApS

Ewaldsgade 7, 2 sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 29 82 80 40

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. maj 2019

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5- 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Scandinavian Property Investment 10 c/o Nectar Management ApS Ewaldsgade 7, 2 sal DK-2200 København N CVR-nr. 29 82 80 40 Hjemstedskommune: København
Direktion	Jens Peter Sloth Jørgensen
Bestyrelse	Michael Saaby Garde Jens Peter Sloth Jørgensen
Komplementar	Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 10 ApS
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S

Ledelsespåtegning

Generalforsamlingen har besluttet at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Generalforsamlingen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for K/S Scandinavian Property Investment 10.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2019

Direktion:

Jens Peter Sloth Jørgensen

Bestyrelse:

Jens Peter Sloth Jørgensen

Michael Saaby Garde

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets ejendom beliggende i England er solgt i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt ikke som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 2,4 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen -5,8 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 56,8 mio. DKK.

Resultatet er påvirket af omkostninger afholdt i forbindelse med salg af ejendommen.

Selskabets stamkapital består af 100 anparter. Anparternes pålydende værdi er opgjort til 809,280 TDKK per anpart.

For 2019 forventes det at selskabet indgå en aftale med 2. prioriteten omkring indfrielse af gældsforpligtigelse . Ledelsen forventer at bankaftalerne kan forhandles på plads, og aflægger ioverensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Lejeindtægter		2.253.211	3.123.377
Andre eksterne omkostninger	1	-1.439.446	-210.469
Resultat før finansielle poster		813.765	2.912.908
Finansielle indtægter	2	94.346	52
Finansielle omkostninger	3	-2.704.321	-2.037.621
Driftsresultat		-1.796.210	875.339
Værdiregulering af ejendom		-580.430	-8.471.169
ÅRETS RESULTAT		-2.376.640	-7.595.830

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	4	0	42.440.000
Materielle anlægsaktiver		0	42.440.000
Anlægsaktiver		0	42.440.000
Tilgodehavende investorindskud		83.490	7.836
Kapitalandele i tilknyttet virksomheder		11.429	11.429
Tilgodehavende moms		19.538	0
Tilgodehavender		114.457	19.265
Likvide beholdninger		54.977	921.310
Omsætningsaktiver		169.434	940.575
AKTIVER I ALT		169.434	43.380.575
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret Kapital		24.135.464	22.784.338
Overført resultat		-29.926.727	-27.550.087
Egenkapital	5	-5.791.263	-4.765.749
Gæld til banker		5.236.303	46.664.973
gældsforpligtigelse associerede selskaber		0	1.700
Skyldigt Spar Nord KK		424.405	0
Forudbetalt leje		0	714.091
Forudbetalt investorindskud		127.676	127.676
Skyldige omkostninger	6	172.314	637.884
Kortfristede gældsforpligtelser		5.960.698	48.146.324
Gældsforpligtelser		5.960.698	48.146.324
PASSIVER I ALT		169.435	43.380.575
GBP kurs ultimo året		8,2719	8,3912
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Selskabets ansatte	9		

Noter

	2018 kr.	2017 kr.
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	65.202	0
Ejendomsadministration	50.546	0
Øvrige administration	98.354	0
Omkostningsrefusion	0	0
Rådgivning vedr. lejer og finansiering	0	0
Bestyrelshonorar	0	0
Salgsomkostninger	1.225.344	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	0	0
	<u>1.439.446</u>	<u>0</u>

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	1.602	52
Realiserede kursgevinster	92.744	0
Urealiseret kursgevinst	0	0
	<u>94.346</u>	<u>52</u>

Noter (fortsat)

	2018 kr.	2017 kr.
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Spar Nord Bank A/S	373.825	737.712
Prioritetsrenter, Private investorer	13.735	0
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	1.126.955	1.267.089
Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 10 ApS	5.000	5.821
Salgsomk. (Bank)	1.181.438	0
Gebyrer	3.369	0
Realiseret kurstab	0	26.999
	<u>2.704.321</u>	<u>2.037.621</u>

4. Investeringsjendom

Kostpris primo	80.052.423	80.052.423
Årets til-/afgang	-80.052.423	0
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>80.052.423</u>
Værdi- og kursregulering primo	-37.612.423	-27.953.223
Årets værdi- og kursregulering	37.612.423	-9.659.200
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>-37.612.423</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>42.440.000</u>

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
5. Egenkapital				
Stamkapital	80.928.000	-58.143.662	-27.550.087	-4.765.749
Årets resultat	0	0	-2.376.640	-2.376.640
Hensat til tab på kommanditister	0	0	0	0
Årets indskud	0	1.351.126	0	1.351.126
Saldo ultimo	<u>80.928.000</u>	<u>-56.792.536</u>	<u>-29.926.727</u>	<u>-5.791.263</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2018 udgør 567.925 kr. pr. andel.

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
6. Skyldige omkostninger		
Scandinavian Property Investment ApS	147.140	147.140
Skyldige renter	0	312.547
Skyldige omkostninger	25.174	25.174
Skyldig moms	0	153.023
	<u>172.314</u>	<u>637.884</u>

7. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

8. Nærtstående parter

Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 10 ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Scandinavian Property Investment 10. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

9. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Peter Sloth Jørgensen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-890172654583

IP: 129.142.xxx.xxx

2019-05-29 15:48:41Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 87.48.xxx.xxx

2019-05-29 16:27:21Z

NEM ID 

Michael Saaby Garde

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-493707678087

IP: 83.89.xxx.xxx

2019-05-29 17:46:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QH6TJ-N50UJ2-7Q81Y-APIFG-PN6M4-Q17J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>