

---

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

Gøgevej 24, DK-2680 Solrød Strand

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2016*

---

CVR-nr. 29 82 80 40

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/5 2017

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 30/5 2017*

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 revisionspåtegning 2  
*Independent Auditor's Report*

### **Selskabsoplysninger**

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

Selskabsoplysninger 8  
*Company Information*

Ledelsesberetning 9  
*Management's Review*

### **Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11  
*Income Statement 1 January - 31 December*

Balance 31. december 12  
*Balance Sheet 31 December*

Noter til årsregnskabet 14  
*Notes to the Financial Statements*

Noter, regnskabspraksis 19  
*Notes, Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

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

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017  
*København, 30 May 2017*

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

Jens Peder Sloth Jørgensen

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

Lars Skov Ibsen

Jens Peter Sloth Jørgensen

Michael Saaby Garde

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 2016.

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 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

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.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.  
*The Annual General Meeting has decided that the Financial Statements for next year are not to be subject to any audit.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 10

### Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af købs tilbud af 3. december 2014 jf. note 4. 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 tilstrækkeligt revisionsbevis for ejendommens værdiansættelse, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af ejendommens værdi i balancen pr. 31. december 2015 og 31. december 2016, samt den mulige effekt på resultatet i 2016.

To the of K/S Scandinavian Property Investment 10

### 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 10 for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

### Basis for adverse opinion

The Company's property has been valued on the basis of a purchase offer of 3 December 2014, see note 4. 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 the value of the property in the balance sheets at 31 December 2015 and 31 December 2016 and with respect to the possible effect on the results for 2016.

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

## ***Independent Auditor's Report***

Ejendommens værdi har endvidere indflydelse på overholdelse af covenants i forhold til selskabets kreditinstitutter.

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.

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 regnskabet". 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 afkræftende konklusion.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**  
Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Moreover, the value of the property has an impact on the compliance with covenants with respect to the Company's credit institutions.

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.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) 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 adverse opinion.

**Statement on Management's Review**  
Management is responsible for Management's Review.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af forbehold vedrørende gældseftergivelsen, going concern samt værdiansættelse af ejendommen. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket af gældseftergivelsen samt værdiansættelsen af ejendommen.

### **Ledelsens ansvar for regnskabet**

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes bevisigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift,

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

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

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

As the Basis for Adverse Opinion section shows, we express a modified opinion on the financial statements due to a qualification with respect to the debt remission, going concern and the valuation of the property. We conclude, for the same reason, that Management's Review is not free from material misstatement in relation to the amounts and other elements affected by the debt remission and the valuation of the property.

### **Management's responsibilities for the Financial Statements**

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

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in pre-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

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 regnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 tilsidesættelse af intern kontrol.

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

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

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 længe kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** *Independent Auditor's Report*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Hellerup, den 30. maj 2017

*Hellerup, 30 May 2017*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Rønne Nielsen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# 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  
Michael Saaby Garde

**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 2016 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 erhvervsjendomme i England, med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet er pr. 31. december 2016 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 2016 udviser et underskud på DKK 1.543.469, heraf værdireguleringer på DKK -2.483.882, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.094.534.

Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2016 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.

### **Key activities**

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 2016 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 2016 shows a loss of DKK 1,543,469, of which value adjustments amount to DKK -2,483,882, and at 31 December 2016 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 1,094,534.

# **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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>3.331.467</b>	<b>3.696.669</b>
Andre driftsindtægter <i>Other operating income</i>		200.365	0
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-186.370	-160.580
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>3.345.462</b>	<b>3.536.089</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	-2.483.882	919.932
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>861.580</b>	<b>4.456.021</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		195	51.613
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-2.405.244	-3.043.352
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-1.543.469</b>	<b>1.464.282</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.543.469	1.464.282
		<b>-1.543.469</b>	<b>1.464.282</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		52.099.200	60.671.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>52.099.200</b>	<b>60.671.400</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	5	11.429	11.429
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<i>Fixed asset investments</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>52.110.629</b>	<b>60.682.829</b>
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		4.440	24.840
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.440</b>	<b>24.840</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>970.779</b>	<b>1.115.562</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>975.219</b>	<b>1.140.402</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>53.085.848</b>	<b>61.823.231</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		21.048.791	19.340.483
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-19.954.257	-18.410.788
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>1.094.534</b>	<b>929.695</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		50.434.234	58.987.497
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		738.940	860.523
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		151.316	144.046
Anden gæld <i>Other payables</i>		666.824	901.470
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>51.991.314</b>	<b>60.893.536</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>51.991.314</b>	<b>60.893.536</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>53.085.848</b>	<b>61.823.231</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>	9		

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 1 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 aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

*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.*

*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.*

	2016 DKK	2015 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	-2.483.882	919.932
	<b>-2.483.882</b>	<b>919.932</b>

### 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.*



# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

### 4 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>	-19.381.023
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-8.572.200
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-27.953.223</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>	<b><u>52.099.200</u></b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

*Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties*

Ejendommen er værdiansat i henhold til modtaget købstilbud af 3. december 2014 til GBP 6.000.000 (2015 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 (2015 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

	2016 DKK	2015 DKK
<b>5 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

### 6 Egenkapital

#### Equity

	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
	<i>Paid in capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	19.340.483	-18.410.788	929.695
<i>Equity at 1 January</i>			
Kontant kapitalforhøjelse	1.727.332	0	1.727.332
<i>Cash capital increase</i>			
Årets resultat	0	-1.543.469	-1.543.469
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Nedskrivning til dækning af tab	-19.024	0	-19.024
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>21.048.791</b>	<b>-19.954.257</b>	<b>1.094.534</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 2016 indbetalt DKK 19.960.652. Resthæftelse andrager DKK 60.967.348.

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 2016 i alt DKK 1.562.380.

*The Capital of the limited partnership amounts to DKK 80,928,000 distributed on 100 shares ad DKK 809,280. As per 31 December 2016 DKK 19,960,652 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 60,967,348.*

*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 2016 DKK 1,562,380.*

# Noter til årsregnskabet

## Notes to the Financial Statements

	2016 DKK	2015 DKK
<b>7</b>		
<b>Gæld til kreditinstitutter</b> <i>Debt to credit institutions</i>		
Spar Nord 4568755699 <i>Spar Nord 4568755699</i>	14.963.005	6.891.601
Spar Nord 4568558818 <i>Spar Nord 4568558818</i>	142.757	8.989.107
Bank of Ireland <i>Bank of Ireland</i>	35.328.472	43.106.789
	<b>50.434.234</b>	<b>58.987.497</b>
<b>8</b>		
<b>Anden gæld</b> <i>Other payables</i>		
Scandinavian Property Investment 10 ApS <i>Scandinavian Property Investment 10 ApS</i>	142.902	140.547
Skyldige renter <i>Payable interest</i>	314.099	308.646
Skyldig revisor <i>Audit</i>	33.000	33.000
SPI 5 <i>SPI 5</i>	0	200.365
Robson Property <i>Robson Property</i>	13.025	30.336
Anden gæld <i>Other payables</i>	158.348	184.403
<b>Total anden gæld</b> <i>Total other payables</i>	<b>661.374</b>	<b>897.297</b>
<b>9</b>		
<b>Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b> <i>Charges and security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	52.099.200	60.671.400

# Noter, regnskabspraksis

## Notes, Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 10 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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 2016 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 2016 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.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, 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. Exchange differences 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 rates at the time when the receivable or the debt arose 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'.

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, 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**

### **Investeringsejendomme**

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

## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den

made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2016 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.

### **Impairment of fixed assets**

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower



## **Noter, regnskabspraksis** *Notes, Accounting Policies*

lavere genindvindingsværdi.

### **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.

### **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.

recoverable amount.

### **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.

### **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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### ***Notes, Accounting Policies***

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

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.