

# **Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS**

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

**CVR nr. 31 06 13 26**

## **Årsrapport 2017**

*Annual Report 2017*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
28. maj 2018

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 28 May 2018*

---

**Henrik Lind**  
*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	5-6
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	7
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	8-9
Noter..... <i>Notes</i>	10

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

# Selskabsoplysninger

*Company Information*

**Selskabet**  
*Company*

Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS  
c/o Nectar Management A/S  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 31 06 13 26

*CVR no.:*

Hjemsted: København

*Registered Office:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial Year: 1 January - 31 December*

**Direktion**  
*Board of Executives*

Kim Holtum Schouw

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement on the Annual Report*

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

*The board of executives remain of the opinion that the conditions for opting out of audit have been fulfilled.*

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2017 for Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS. Direktionen erklærer:

*The Executive Board presents the Annual Report 2017 of Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS. The Executive Board declares:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
  - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
  - At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
  - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
  - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
  - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*I recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.*

København, den 28. maj 2018  
*Copenhagen, 28 May 2018*

Direktion  
*Executive Board*

---

Kim Holtum Schouw

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at være komplementar for K/S Scandinavian Property Investment 13.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift i 2017 er negativ. Der forventes et tilsvarende resultat for 2018.

Selskabets eneste aktiv er tilgodehavende hos K/S Scandinavian Property Investment 13.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Principal activities**

*The company's main activity is to act as the liable partner for K/S Scandinavian Property Investment 13.*

### **Development in activities and financial position**

*The company's profit & loss statement for 2017 is negative.. An equivalent result is expected in 2018.*

*The Company's only asset is a receivable from K/S Scandinavian Property Investment 13.*

### **Significant events after the end of the financial year**

*No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

*The annual report of Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS for 2017 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.*

### General about recognition and measurement

*Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.*

*Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits 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 likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.*

*The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.*

*The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.*

### Other external costs

*Other external costs include costs relating to the property and administration.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Accounting Policies*

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## ***Financial income and expenses in general***

*Financial income and expenses are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.*

## ***Tax***

*The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that can be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that can be attributed to entries directly to the equity.*

## ***Accounts receivable***

*Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.*

## ***Liabilities***

*Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttotab</b> ..... <i>Gross Loss</i>		<b>-2.423</b>	<b>-2.520</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Loss before financial income and expenses</i>		<b>-2.423</b>	<b>-2.520</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		9.012	8.770
<b>Resultat før skat</b> ..... <i>Profit before tax</i>		<b>6.589</b>	<b>6.250</b>
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>		-1.455	-1.390
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>5.134</b>	<b>4.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		5.134	4.860
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>5.134</b>	<b>4.860</b>



## Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Tilgodehavende kommanditselskab..... <i>Receivable limited partnership</i>		186.826	180.237
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>186.826</b>	<b>180.237</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>186.826</b>	<b>180.237</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>186.826</b>	<b>180.237</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<b>Note</b>	<b>2017</b> DKK	<b>2016</b> DKK
Selskabskapital..... <i>Share Capital</i>		125.000	125.000
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		59.007	53.873
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>1</b>	<b>184.007</b>	<b>178.873</b>
Selskabsskat..... <i>Corporation tax</i>		2.819	1.364
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>2.819</b>	<b>1.364</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>2.819</b>	<b>1.364</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>186.826</b>	<b>180.237</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	<b>2</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	<b>3</b>		

# Noter

Notes

## 1 Egenkapital

*Equity*

	<b>1/1-17</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-17</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2017</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2017</i>
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
<i>Share Capital</i>			
Overført resultat.....	53.873	5.134	59.007
<i>Result</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>178.873</b>	<b>5.134</b>	<b>184.007</b>
<i>Total</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

*The share capital has remained unchanged for the last 5 years.*

## 2 Eventualposter mv.

*Contingencies etc.*

Selskabet er komplementar i K/S Scandinavian Property Investment 13 og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2017 TDKK 42.908, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 36.985.

*The company is liable partner for K/S Scandinavian Property Investment 13 and therefore unlimited liable for the engagement of this company. Total assets in the limited partner as of 31 December 2017 amount to DKK 42.908k, and the total liabilities amount to DKK 36.985k.*

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

*Charges and securities*

Ingen.