

# K/S Scandinavian Property Investment 13

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 31 16 16 65

## Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

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



---

Dirigent: Henrik Lind

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Scandinavian Property Investment 13 c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V  CVR-nr. 31 16 16 65  Hjemstedskommune: København V
<b>Bestyrelse</b>	Kim Holtum Schouw (formand)
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS
<b>Kommanditister</b>	Esben Bay Jørgensen Jesper Wadum Nielsen Roland S. Andersen Martin Trolle Jan Elbæk KimHoltum Schouw Peter Trans
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S Torvegade 8 E 7800 Skive

## 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 2017 for K/S Scandinavian Property Investment 13.

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 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

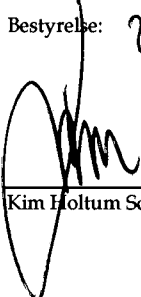
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2018

Bestyrelse:

2015-K



---

Kim Holtum Schouw (formand)

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 12-14 Market Place, Chipping Norton, Oxfordshire til en købspris på TGBP 4.500.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,5 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 5,9 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 6,9 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 96 anparter. Anparternes pålydende værdi er opgjort til 529,4 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2018 forventes et tilsvarende driftsresultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### 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

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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

---

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Lejeindtægter		2.496.914	2.797.910
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-226.801</u>	<u>-262.048</u>
Resultat før finansielle poster		2.270.113	2.535.862
Finansielle indtægter	4	27.412	121
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.287.186</u>	<u>-2.598.168</u>
Driftsresultat		10.338	-62.185
Værdiregulering af ejendom		-476.133	3.179.411
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u><b>-465.795</b></u>	<u><b>3.117.226</b></u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendom	6	41.956.000	43.416.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.956.000</b>	<b>43.416.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.956.000</b>	<b>43.416.000</b>
Tilgodehavende investorindskud		0	0
Andre tilgodehavender		77.871	0
Tilgodehavende moms		25.018	25.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.888</b>	<b>25.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>849.363</b>	<b>1.092.466</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>952.251</b>	<b>1.117.466</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>42.908.251</b>	<b>44.533.466</b>
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		52.940.000	52.940.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-39.590.440	-40.698.280
Overført resultat		-7.426.408	-6.960.613
<b>Egenkapital</b>	7	<b>5.923.152</b>	<b>5.281.107</b>
Prioritetsgæld	8	32.528.066	35.152.505
Gæld til private kreditorer		1.644.915	1.555.475
Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS		186.826	180.237
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>34.359.808</b>	<b>36.888.217</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		1.153.000	1.200.000
Bankgæld		317.457	0
Skyldig moms		126.337	125.110
Skyldige renter		435.340	448.003
Modtagen forudbetalt leje		569.105	589.454
Forudbetalt investorindskud / Lån fra kommanditister		11.465	1.575
Skyldige omkostninger	9	12.587	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.625.291</b>	<b>2.364.142</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.985.099</b>	<b>39.252.359</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>42.908.251</b>	<b>44.533.466</b>
GBP kurs ultimo året		8,3912	8,6832
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

### 2. Forventninger til fremtiden

Det ledelsens vurdering, at den nuværende 1. prioritetsfinansiering kan bibeholdes på uændrede vilkår. Selskabets ledelse forventer endvidere, at den nuværende 2. prioritetsfinansiering kan bibeholdes på uændrede lånevilkår.

Selskabets likviditetsbudget for 2018 indeholder forudsætninger om, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen for, at selskabet kan overholde sine afdragsforpligtelser samt servicere det løbende likviditetsunderskud fra driften. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

### 3. Andre eksterne omkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Selskabsadministration	100.000	100.000
Ejendomsadministration	52.615	56.385
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	0	33.470
Omkostningsrefusion	-6.000	-6.000
Rådgivning vedr. lejer og finansiering	25.000	0
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	5.186	28.193
	<u>226.801</u>	<u>262.048</u>

### 4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	4.892	121
Realiserede kursgevinster	22.520	0
Urealiseret kursgevinst	0	0
	<u>27.412</u>	<u>121</u>

## Noter (fortsat)

	2017 kr.	2016 kr.
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Spar Nord Bank A/S	390.086	442.085
Prioritetsrenter, Private investorer	89.440	84.577
Prioritetsrenter, Newcastle Building Society	1.777.692	2.011.423
Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS	9.012	8.770
Stiftelsesomkostninger lån, NBC og Spar Nord Bank	15.950	15.950
Gebyrer	1.429	1.640
Realiseret kurstab	0	30.243
Kautionsomkostninger	3.577	3.480
	<u>2.287.186</u>	<u>2.598.168</u>
<b>6. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	50.190.784	50.190.784
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>50.190.784</u>	<u>50.190.784</u>
Værdi- og kursregulering primo	-6.774.784	-4.990.591
Årets værdi- og kursregulering	-1.460.000	-1.784.193
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-8.234.784</u>	<u>-6.774.784</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.956.000</u>	<u>43.416.000</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b>		
Nettolejeindtægter i GBP	294.166	294.166
Anvendt afkastkrav	5,5%	5,5%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Investeringsejendommen er udlejet til Sainsbury's Supermarkets LTD på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2036.

Der henvises til note 1 og 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

### Følsomhedsanalyse

		DKK
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+0,5%	<u>-3.506.119</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	<u>4.209.699</u>

## Noter (fortsat)

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt stam-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	52.940.000	-40.698.280	-6.960.613	5.281.107
Årets resultat	0	0	-465.795	-465.795
Hensat til tab på kommanditister	0	0	0	0
Årets indskud	0	1.107.840	0	1.107.840
Saldo ultimo	<u>52.940.000</u>	<u>-39.590.440</u>	<u>-7.426.408</u>	<u>5.923.152</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 412.400 kr. pr. andel.

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Newcastle Building Society	28.273.376	29.670.301
Spar Nord Bank	5.407.690	6.682.204
	<u>33.681.066</u>	<u>36.352.505</u>

	<b>&lt; 1 år</b>	<b>1-5 år</b>	<b>&gt; 5 år</b>	<b>Total</b>
Som forfalder således:				
Newcastle Building Society	465.000	1.860.000	25.948.376	28.273.376
Spar Nord Bank	688.000	2.752.000	1.967.690	5.407.690
	<u>1.153.000</u>	<u>4.612.000</u>	<u>27.916.066</u>	<u>33.681.066</u>

	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Ejendomsadministration	12.586	0
	<u>12.586</u>	<u>0</u>

## 10. 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.

## 11. Nærtstående parter

Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Scandinavian Property Investment 13. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

## 12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.