

# **K/S Scandinavian Property Investment 13**

c/o Nectar Management ApS  
Ewladsgade 7, 2 sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 31 16 16 65

## **Årsrapport for 2018**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. april 2019

---

Dirigent: Henrik Lind

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2018	10
Balance pr. 31.12.2018	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Scandinavian Property Investment 13 c/o Nectar Management ApS Ewladsgade 7, 2 sal DK-2200 København N  CVR-nr. 31 16 16 65  Hjemstedskommune: København
<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 2018 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 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 2. april 2019

Bestyrelse:

---

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

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 48,5 TDKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen 6,6 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 38,9 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 2019 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

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 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

---

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
Lejeindtægter		2.856.466	2.496.914
Andre eksterne omkostninger	3	-359.103	-226.801
Resultat før finansielle poster		<u>2.497.363</u>	<u>2.270.113</u>
Finansielle indtægter	4	1.065	27.412
Finansielle omkostninger	5	-2.247.733	-2.287.186
Driftsresultat		<u>250.696</u>	<u>10.339</u>
Værdiregulering af ejendom		-202.156	-476.133
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>48.540</u></b>	<b><u>-465.795</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendom	6	41.359.500	41.956.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>41.359.500</b>	<b>41.956.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>41.359.500</b>	<b>41.956.000</b>
Tilgodehavende investorindskud		0	0
Andre tilgodehavender		13.662	0
Tilgodehavende moms		24.326	25.018
<b>Tilgodehavender</b>		<b>37.988</b>	<b>25.018</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.556.813</b>	<b>849.363</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.594.801</b>	<b>874.381</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>42.954.301</b>	<b>42.830.381</b>
PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Stamkapital		52.940.000	52.940.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-38.990.440	-39.590.440
Overført resultat		-7.377.868	-7.426.408
<b>Egenkapital</b>	7	<b>6.571.692</b>	<b>5.923.152</b>
Prioritetsgæld	8	30.821.404	32.450.195
Gæld til private kreditorer		1.739.498	1.644.915
Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS		187.229	186.826
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.748.131</b>	<b>34.281.937</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		1.153.000	1.153.000
Bankgæld		1.158.566	317.457
Skyldig moms		314.139	126.337
Skyldige renter		424.320	435.340
Forudbetalt leje		561.014	569.105
Forudbetalt investorindskud		23.439	11.465
Skyldige omkostninger	9	0	12.588
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.634.478</b>	<b>2.625.292</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.382.609</b>	<b>36.907.229</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>42.954.301</b>	<b>42.830.381</b>
GBP kurs ultimo året		8,2719	8,3912
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 ekstern 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 2019 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.

	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	200.000	100.000
Ejendomsadministration	50.546	52.615
UK Tax	26.000	0
Bestyrelsesforsikring	4.736	0
Omkostningsrefusion	0	-6.000
Rådgivning vedr. lejer og finansiering	0	25.000
Bestyrelshonorar	50.000	50.000
Ejendomsadministration (øvrige)	18.820	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	9.000	5.186
	<u>359.103</u>	<u>226.801</u>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	1.065	4.892
Realiserede kursgevinster	0	22.520
Urealiseret kursgevinst	0	0
	<u>1.065</u>	<u>27.412</u>

## Noter (fortsat)

	2018 kr.	2017 kr.
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Spar Nord Bank A/S	404.841	390.086
Prioritetsrenter, Private investorer	94.583	89.440
Prioritetsrenter, Newcastle Building Society	1.720.975	1.777.692
Komplementarselskabet Scandinavian Property investment 13 ApS	1.868	9.012
Stiftelsesomkostninger lån, NBC og Spar Nord Bank	15.573	15.950
Gebyrer	807	1.429
Realiseret kurstab	9.085	0
Kautionsomkostninger	0	3.577
	<u>2.247.733</u>	<u>2.287.186</u>
<b>6. Investeringsjendom</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	-8.234.784	-6.774.784
Årets værdi- og kursregulering	-596.500	-1.460.000
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-8.831.284</u>	<u>-8.234.784</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.359.500</u>	<u>41.956.000</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsjendommens dagsværdi:</b>		
Nettolejeindtægter i GBP	294.166	294.166
Anvendt afkastkrav	5,5%	5,7%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Investeringsjendommen 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 investeringsjendom.

### Følsomhedsanalyse

		DKK
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+0,5%	-3.456.271
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	4.149.848

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	52.940.000	-39.590.440	-7.426.408	5.923.152
Årets resultat	0	0	48.540	48.540
Hensat til tab på kommanditister	0	0	0	0
Årets indskud	0	600.000	0	600.000
Saldo ultimo	<u>52.940.000</u>	<u>-38.990.440</u>	<u>-7.377.868</u>	<u>6.571.692</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2018 udgør 406.150 kr. pr. andel.

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Newcastle Building Society	27.385.322	28.273.376
Spar Nord Bank	4.650.764	5.407.690
Låneomkostninger	-61.682	-77.871
	<u>31.974.404</u>	<u>33.603.195</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Newcastle Building Society	465.000	1.860.000	25.060.322	27.385.322
Spar Nord Bank	688.000	2.752.000	1.210.764	4.650.764
	<u>1.153.000</u>	<u>4.612.000</u>	<u>26.271.086</u>	<u>32.036.086</u>

	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>9. Skyldige omkostninger</b>		
Ejendomsadministration	0	0
	<u>0</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.

# PENNEO

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

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

**Henrik Lind**

**Underskriver**

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-04-02 14:20:08Z

NEM ID 

**Kim Holtum Schouw**

**Underskriver**

Serienummer: PID:9208-2002-2-742881376425

IP: 83.34.xxx.xxx

2019-04-09 08:33:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KUNJE-ZHKZX-EKCVU-YBBNB-LU3NV-35EDV

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](mailto: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>