

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 13

Kirsebærvej 7
3060 Espergårde

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

12/04/2016

Karsten Rasmussen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 13
Kirsebærvej 7
3060 Espergærde
Telefonnummer: 20206104
CVR-nr: 31161665
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Scandinavian Property Investment 13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Kommanditselskabet opfylder betingelserne i Årsregnskabsloven for fravalg af revision. Ledelsen indstiller på denne baggrund til kommanditisterne, at der også på den kommende ordinære generalforsamling træffes beslutning om fravalg af revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 12/04/2016

Bestyrelse

Kim Holtum Schouw

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

Indtægtskriterium

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Kautionsomkostninger

I henhold vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investment 13 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal som minimum udgøre 2% af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring samt omkostninger til forvaltning af ejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration, samt rådgivning m.m.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af kommanditselskabets praksis med indregning af ejendommen til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Dagsværdien er fastsat af ledelsen indtil en uafhængig mæglervurdering indhentes.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten Regulering til dagsværdi netto.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		2.960.729	2.772.177
Eksterne omkostninger		-220.897	-231.403
Bruttoresultat		2.739.832	2.540.774
Personaleomkostninger		-50.000	-50.000
Andre driftsomkostninger		0	-1.103.382
Resultat af ordinær primær drift		2.689.832	1.387.392
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.668.143	2.661.885
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-2.102.454	-2.124.413
Andre finansielle indtægter		179	175
Øvrige finansielle omkostninger		-2.712.780	-2.615.512
Ordinært resultat før skat		542.920	-690.473
Årets resultat		542.920	-690.473
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		542.920	-690.473
I alt		542.920	-690.473

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		45.200.193	42.532.050
Materielle anlægsaktiver i alt	1	45.200.193	42.532.050
Anlægsaktiver i alt		45.200.193	42.532.050
Andre tilgodehavender		25.000	96.790
Tilgodehavender i alt		25.000	96.790
Likvide beholdninger		1.340.789	1.193.238
Omsætningsaktiver i alt		1.365.789	1.290.028
Aktiver i alt		46.565.982	43.822.078

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Overført resultat		913.961	-878.879
Egenkapital i alt		913.961	-878.879
Gæld til banker		41.719.973	38.843.409
Langfristede gældsforpligtelser i alt		41.719.973	38.843.409
Gæld til banker		2.367.000	3.360.470
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.225.752	1.177.424
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		175.399	170.930
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		163.897	1.148.724
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.932.048	5.857.548
Gældsforpligtelser i alt		45.652.021	44.700.957
Passiver i alt		46.565.982	43.822.078

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom 2015 kr.	Investeringsejendom 2014 kr.
Kostpris primo	50.190.784	50.190.784
Tilgang		
Afgang		
Kostpris ultimo	50.190.784	50.190.784
Værdiregulering primo	-7.658.734	-10.320.619
Årets værdiregulering	2.668.143	2.661.885
Tilbageførsel ved afgang		
Af- og nedskrivning ultimo	-4.990.591	-7.658.734
Regnskabsmæssig værdi ultimo	45.200.193	42.532.050

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Kommanditselskabets hovedaktivitet er investering i erhvervsejendomme i England med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet har i 2007 erhvervet en butiksejendom i Oxfordshire, der er udlejet til en lejer på en lejekontrakt til januar 2028.

Ejendommen vurderes af eksterne vurderingsfolk i forbindelse med rentreview hvert femte år. Næste gang i løbet af 2017, hvor næste lejeregulering finder sted.