

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 13

Kirsebærvej 7
3060 Espergårde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

04/04/2017

Karsten Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 13
Kirsebærvej 7
3060 Espergærde

Telefonnummer: 20206104
e-mailadresse: kr@krbusinesspartner.dk

CVR-nr: 31161665
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 04/04/2017

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		2.797.910	2.960.729
Eksterne omkostninger		-212.048	-220.897
Bruttoresultat		2.585.862	2.739.832
Personaleomkostninger		-50.000	-50.000
Andre driftsomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		2.535.862	2.689.832
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.784.193	2.668.143
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		4.963.604	-2.102.454
Andre finansielle indtægter		121	179
Øvrige finansielle omkostninger		-2.598.168	-2.712.780
Ordinært resultat før skat		3.117.226	542.920
Årets resultat		3.117.226	542.920
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.117.226	542.920
I alt		3.117.226	542.920

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		43.416.000	45.200.193
Materielle anlægsaktiver i alt	1	43.416.000	45.200.193
Anlægsaktiver i alt		43.416.000	45.200.193
Andre tilgodehavender		25.000	25.000
Tilgodehavender i alt		25.000	25.000
Likvide beholdninger		1.092.466	1.340.789
Omsætningsaktiver i alt		1.117.466	1.365.789
Aktiver i alt		44.533.466	46.565.982

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Overført resultat		5.281.107	913.961
Egenkapital i alt		5.281.107	913.961
Gæld til banker		36.707.980	41.719.973
Langfristede gældsforpligtelser i alt		36.707.980	41.719.973
Gæld til banker		1.200.000	2.367.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.039.032	1.225.752
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		180.237	175.399
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		125.110	163.897
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.544.379	3.932.048
Gældsforpligtelser i alt		39.252.359	45.652.021
Passiver i alt		44.533.466	46.565.982

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	10.991.800	-4.990.591	-5.087.248	913.961
Kapitalforhøjelse	1.249.920			1.249.920
Årets resultat		-1.784.193	4.901.419	3.117.226
Egenkapital, ultimo	12.241.720	-6.774.784	-185.829	5.281.107

Kommanditselskabets indskudskapital udgør DKK 52.940.000 fordelt på 96 kommanditanparter a DKK 529.400.

Heraf er pr. 31/12 2016 indbetalt DKK 12.241.720.

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom 2016 kr.	Investeringsejendom 2015 kr.
Kostpris primo	50.190.784	50.190.784
Tilgang		
Afgang		
Kostpris ultimo	50.190.784	50.190.784
Værdiregulering primo	-4.990.591	-7.658.734
Årets værdiregulering	-1.784.193	2.668.143
Tilbageførsel ved afgang		
Af- og nedskrivning ultimo	-6.774.784	-4.990.591
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.416.000	45.200.193

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.

Kommanditselskabets bankforbindelse har foranlediget ejendommen vurderet i 2016, hvor ejendommen er vurderet til GBP 5 mio. svarende til DKK 43,4 mio.