

# K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation

c/o Nectar Management A/S  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

CVR-nr. 31161665

## Årsrapport for 2023

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2024

---

Thomas borg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2024

#### **Direktion**

Kim Holtum Schouw  
Likvidator

## K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation c/o Nectar Management A/S Bornholmegade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 20238666
E-mail	info@nectaram.com
CVR-nr.	31161665
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Kim Holtum Schouw

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i 2023 solgt deres ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -11.551.891, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 580.158, og en egenkapital på kr. 340.249.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i henhold til generalforsamlingsbeslutning d. 13. maj 2024 trådt i solvent likvidation.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Anvendt regnskabspraksis**

**Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-88.441</b>	<b>2.673.194</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-9.821.400	1.978.969
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.909.841</b>	<b>4.652.163</b>
Andre finansielle indtægter	1	105.093	126.479
Finansielle omkostninger	2	-1.747.143	-601.569
<b>Resultat før skat</b>		<b>-11.551.891</b>	<b>4.177.073</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-11.551.891</b>	<b>4.177.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-11.551.891	4.177.073
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-11.551.891</b>	<b>4.177.073</b>

K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	0	45.527.835
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>45.527.835</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>45.527.835</b>
Andre tilgodehavender		166.486	26.791
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	186
<b>Tilgodehavender</b>		<b>166.486</b>	<b>26.977</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>413.672</b>	<b>1.036.944</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>580.158</b>	<b>1.063.921</b>
<b>Aktiver</b>		<b>580.158</b>	<b>46.591.756</b>

K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		3.540.249	14.792.112
Udbytte for regnskabsåret		-3.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>340.249</b>	<b>14.792.112</b>
<b>Gæld til kreditinstitutter</b>			
		0	24.782.518
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>24.782.518</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	711.808
Gæld til banker		0	4.937.805
Modtagne forudbetalinger fra investorer		0	4.713
Modtagne forudbetalinger vedrørende Leje		0	650.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.647	74.027
Skyldige renter		0	318.431
Anden gæld		185.262	319.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>239.909</b>	<b>7.017.126</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>239.909</b>	<b>31.799.644</b>
<b>Passiver</b>			
		<b>580.158</b>	<b>46.591.756</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## K/S Scandinavian Property Investment 13 i frivillig likvidation

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt Stamkapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	52.940.000	-36.490.440	-1.657.450	14.792.110
Betalt udbytte		-3.200.000		-3.200.000
Årets resultat			-11.551.891	-11.551.891
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		300.030		300.030
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>52.940.000</b>	<b>-39.390.410</b>	<b>-13.209.341</b>	<b>340.249</b>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2023 udgør 39.940 kr. pr. andel.

## Noter

**1. Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter	105.093	126.479
	<b>105.093</b>	<b>126.479</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	1.747.143	601.569
	<b>1.747.143</b>	<b>601.569</b>

**3. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	50.190.784	50.190.784
Afgang i årets løb	-35.706.435	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.484.349</b>	<b>50.190.784</b>

Dagsværdireguleringer primo	-4.662.949	-6.641.918
Årets reguleringer	-9.821.400	1.978.969
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>-14.484.349</b>	<b>-4.662.949</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>45.527.835</b>
-------------------------------------	----------	-------------------

Idet ejendommen er solgt er denne afgangsført til den aktuelle salgspris, hvorfor der ikke er usikkerhed ved indregning og måling.

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

# 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."

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-06-24 11:01:44 UTC



## Kim Holtum Schouw

### Underskriver

Serienummer: 7ac69a33-c959-45c6-9ca0-eb79ee123a03

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-06-25 09:27:52 UTC



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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**