

K/S Scandinavian Property Investment 13

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

Årsrapport for 2019

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 05. juni 2020

Dirigent: Henrik Lind

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8- 9
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Scandinavian Property Investment 13 c/o Nectar Management ApS Ewaldsgade 7, 2 sal DK-2200 København N CVR-nr. 31 16 16 65 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Kim Holtum Schouw (formand)
Komplementar	Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS
Kommanditister	Esben Bay Jørgensen Jesper Wadum Nielsen Roland S. Andersen Martin Trolle Jan Elbæk Kim Holtum Schouw Peter Trans
Bankforbindelse	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 2019 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05. juni 2020

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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 885,2 TDKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 8,1 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 38,4 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anparter. Anparternes pålydende værdi er opgjort til 529,4 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2020 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 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>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
Lejeindtægter		2.750.912	2.856.466
Andre eksterne omkostninger	3	-390.395	-359.103
Resultat før finansielle poster		<u>2.360.517</u>	<u>2.497.363</u>
Finansielle indtægter	4	2.497.490	1.065
Finansielle omkostninger	5	-4.060.387	-2.247.733
Driftsresultat		<u>797.620</u>	<u>250.696</u>
Værdiregulering af ejendom		87.624	-202.156
ÅRETS RESULTAT		<u>885.244</u>	<u>48.540</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		885.244	48.540

Balance

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom	6	43.899.624	41.359.500
Materielle anlægsaktiver		43.899.624	41.359.500
Anlægsaktiver		43.899.624	41.359.500
Andre tilgodehavender		12.852	13.662
Tilgodehavende moms		33.562	24.326
Tilgodehavender		46.414	37.988
Likvide beholdninger		845.411	1.556.813
Omsætningsaktiver		891.825	1.594.801
AKTIVER I ALT		44.791.449	42.954.301
PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital		52.940.000	52.940.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-38.390.440	-38.990.440
Overført resultat		-6.492.624	-7.377.868
Egenkapital	7	8.056.936	6.571.692
Prioritetsgæld	8	31.436.658	30.821.404
Gæld til private kreditorer		1.839.519	1.739.498
Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS		185.262	187.229
Langfristede gældsforpligtelser		33.461.439	32.748.131
Kortfristet del af prioritetsgæld		841.763	1.153.000
Bankgæld		1.135.940	1.158.566
Skyldig moms		132.047	314.139
Skyldige renter		451.184	424.320
Forudbetalt leje		604.292	561.014
Forudbetalt investorindskud		0	23.439
Skyldige omkostninger	9	107.848	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.273.074	3.634.478
Gældsforpligtelser		36.734.513	36.382.609
PASSIVER I ALT		44.791.449	42.954.301
GBP kurs ultimo året		8,7624	8,2719
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 2020 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.

	2019 kr.	2018 kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	218.896	200.000
Ejendomsadministration	49.631	50.546
UK Tax	26.000	26.000
Bestyrelsesforsikring	3.003	4.736
Bestyrelshonorar	50.000	50.000
Ejendomsadministration (øvrige)	42.865	18.820
Gebyrer og øvrige omkostninger	0	9.000
	<u>390.395</u>	<u>359.103</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	1.462	1.065
Urealiseret kursgevinst	2.496.028	0
	<u>2.497.490</u>	<u>1.065</u>

Noter (fortsat)

	2019 kr.	2018 kr.
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Spar Nord Bank A/S	324.552	404.841
Prioritetsrenter, Private investorer	100.021	94.583
Prioritetsrenter, Newcastle Building Society	1.752.480	1.720.975
Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS	5.000	1.868
Stiftelsesomkostninger lån, NBC og Spar Nord Bank	15.420	15.573
Gebyrer	6.631	807
Urealiseret	1.856.283	9.085
	<u>4.060.387</u>	<u>2.247.733</u>
6. Investeringsejendom		
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	-8.831.284	-8.234.784
Årets værdi- og kursregulering	2.540.124	-596.500
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-6.291.160</u>	<u>-8.831.284</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.899.624</u>	<u>41.359.500</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:		
Nettolejeindtægter i GBP	322.985	294.166
Anvendt afkastkrav	6,4%	5,8%
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%	-4.650.000
effekt på ejendommens markedsværdi:	-0,5%	3.680.208

Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
7. Egenkapital				
Stamkapital	52.940.000	-38.990.440	-7.377.868	6.571.692
Årets resultat	0	0	885.244	885.244
Hensat til tab på kommanditister	0	0	0	0
Årets indskud	0	635.409	0	635.409
Saldo ultimo	<u>52.940.000</u>	<u>-38.355.031</u>	<u>-6.492.624</u>	<u>8.092.345</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2019 udgør 383.550 kr. pr. andel.

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
8. Prioritetsgæld		
Newcastle Building Society	28.468.875	27.385.322
Spar Nord Bank	3.850.114	4.650.764
Låneomkostninger	-40.568	-61.682
	<u>32.278.421</u>	<u>31.974.404</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Newcastle Building Society	541.763	2.167.052	25.760.060	28.468.875
Spar Nord Bank	300.000	1.200.000	2.350.114	3.850.114
	<u>841.763</u>	<u>3.367.052</u>	<u>28.110.174</u>	<u>32.318.989</u>

	<u>2019 kr.</u>	<u>2018 kr.</u>
9. Skyldige omkostninger		
Andre skyldige omkostninger	8.819	0
	<u>8.819</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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Kim Holtum Schouw

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-742881376425

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-06-05 14:52:09Z

NEM ID 

Henrik Lind

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-06-08 06:19:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QIZQT-YZM23-BVAHI-NQC27-DKXQ5-4CW61

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>. 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>