

K/S Scandinavian Property Investment 13

c/o Nectar Management A/S
Bornholmsgade 3, 3. sal
DK-1266 København K
CVR-nr. 31 16 16 65

Årsrapport for 2021

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 09. maj 2022

Dirigent: Henrik Lind

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5- 6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 12

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Scandinavian Property Investment 13 c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3, 3. sal DK-1266 København K 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 KimHoltum 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 2021 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09. maj 2022

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

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1.731,3 TDKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 10,0 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 37,0 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 2022 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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>2021 kr.</u>	<u>2020 kr.</u>
Lejeindtægter		2.866.364	2.728.203
Andre eksterne omkostninger	3	<u>-256.502</u>	<u>-311.373</u>
Resultat før finansielle poster		2.609.862	2.416.830
Finansielle indtægter	4	147.236	1.707.008
Finansielle omkostninger	5	<u>-4.085.877</u>	<u>-1.786.197</u>
Driftsresultat		-1.328.779	2.337.641
Værdiregulering af ejendom		0	-782.591
Valutakursregulering af ejendom		3.060.079	-2.628.246
ÅRETS RESULTAT		<u>1.731.300</u>	<u>-1.073.196</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.731.300	-1.073.196

Balance

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendom	6	43.548.866	40.488.787
Materielle anlægsaktiver		43.548.866	40.488.787
Anlægsaktiver		43.548.866	40.488.787
Tilgodehavende hos lejer		10.813	28.330
Tilgodehavende investorindskud		186	52.745
Andre tilgodehavender		32.033	103.964
Tilgodehavende moms		20.093	25.823
Tilgodehavender		63.125	210.862
Likvide beholdninger		777.878	1.154.706
Omsætningsaktiver		841.003	1.365.568
AKTIVER I ALT		44.389.869	41.854.355
PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Stamkapital		52.940.000	52.940.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-37.090.440	-37.690.440
Overført resultat		-5.834.520	-7.565.820
Egenkapital		10.015.040	7.683.740
Prioritetsgæld	7	26.914.087	25.631.586
Gæld til private kreditorer		0	0
Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS		185.262	185.262
Langfristede gældsforpligtelser		27.099.349	25.816.848
Kortfristet del af prioritetsgæld		665.248	569.158
Bankgæld		5.393.514	6.364.130
Skyldig moms		147.449	260.581
Skyldige renter		358.643	356.151
Forudbetalt leje		687.533	639.221
Forudbetalt investorindskud		11.095	34.392
Skyldige omkostninger	8	12.000	130.134
Kortfristede gældsforpligtelser		7.275.481	8.353.767
Gældsforpligtelser		34.374.830	34.170.615
PASSIVER I ALT		44.389.869	41.854.355
GBP kurs ultimo året		8,86	8,24
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Selskabets ansatte	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital				
Stamkapital	52.940.000	-37.690.440	-7.565.820	7.683.740
Årets resultat	0	0	1.731.300	1.731.300
Årets indskud	0	600.000	0	600.000
Saldo ultimo	<u>52.940.000</u>	<u>-37.090.440</u>	<u>-5.834.520</u>	<u>10.015.040</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2021 udgør 370.904 kr. pr. andel.

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 eksterne 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 likviditetsbudget for 2022 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>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	173.747	170.848
Ejendomsadministration	0	-48.380
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	26.412	29.750
Bestyrelsesforsikring	4.844	4.553
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000
Ejendomsadministration (øvrige)	0	37.070
Gebyrer og øvrige omkostninger	1.500	67.532
	<u>256.502</u>	<u>311.373</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	29	280
Realiseret kursgevinst	147.207	180.849
Urealiseret kursgevinst	0	1.525.880
	<u>147.236</u>	<u>1.707.008</u>

Noter (fortsat)

	2021 kr.	2020 kr.
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Spar Nord Bank A/S	242.578	324.908
Prioritetsrenter, Private investorer	0	96.958
Prioritetsrenter, Newcastle Building Society	1.742.210	1.538.822
Øvrige renteudgifter	200	0
Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 13 ApS	5.000	5.000
Stiftelsesomkostninger lån, NBC og Spar Nord Bank	15.420	25.420
Gebyrer	19.299	14.413
Urealiseret kurstab	2.032.479	-245.954
Realiseret kurstab	28.690	26.632
	<u>4.085.877</u>	<u>1.786.197</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	-9.701.997	-6.291.160
Årets værdi- og kursregulering	3.060.079	-3.410.837
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-6.641.918</u>	<u>-9.701.997</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>43.548.866</u>	<u>40.488.787</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:		
Nettolejeindtægter i GBP	322.985	322.985
Anvendt afkastkrav	6,35%	6,35%
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.

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
7. Prioritetsgæld		
Newcastle Building Society	27.589.064	26.225.893
Låneomkostninger	-9.729	-25.149
	<u>27.579.335</u>	<u>26.200.744</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Newcastle Building Society	665.248	3.086.290	23.837.526	27.589.064
	<u>665.248</u>	<u>3.086.290</u>	<u>23.837.526</u>	<u>27.589.064</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
8. Skyldige omkostninger		
Skyldig selskabsadministration	12.000	109.114
Skyldig A-skat og AMB	0	21.020
	<u>12.000</u>	<u>130.134</u>

9. 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.

10. 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.

11. 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: 7ac69a33-c959-45c6-9ca0-eb79ee123a03

IP: 88.20.xxx.xxx

2022-05-10 07:31:17 UTC



Henrik Lind

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-11 09:26:51 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 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>