

# Scorpion Investment A/S

c/o Finansgruppen Erhverv A/S  
Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 14 38 02 80)

---

Årsrapport for 2011/12

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den     /     2012

---

dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning:</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter til årsregnskab	13 - 15

**LEDELSESPÅTEGNING**

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012 for Scorpion Investment A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 30. september 2012

**Direktion:**

Peter E. Nielsen

**Bestyrelse:**

Jesper Tullin  
(Formand)

Peter E. Nielsen

Ernest Schuster

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

### **Til kapitalejerne i Scorpion Investment A/S Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Scorpion Investment A/S for regnskabsåret 1. maj 2011 - 30. april 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2011 – 30. april 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabet samt visse koncernforbundne selskaber indgår en aftale om en refinansiering af deres kreditfaciliteter. Vi henviser til note 1, hvor ledelsen redegør for den betydelige usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, fordi det endnu er usikkert, om aftalen om selskabets kreditfaciliteter indgås. Ledelsen forventer, at selskabet og visse koncernforbundne selskaber indgår en sådan aftale og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 30. september 2012

JWS Revision  
Registreret revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor

Claus Hansen  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Scorpion Investment A/S c/o Finansgruppen Erhverv A/S Egtoftevej 1A CVR-nr.: 14 38 02 80 Regnskabsår 1. maj - 30. april
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Tullin, formand Peter E. Nielsen Ernest Schuster
<b>Direktion</b>	Peter E. Nielsen, administrerende direktør
<b>Revision</b>	JWS Revision Registreret revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel, at udøve konsulenttjeneste, ejendomsinvestering, udlejningsvirksomhed og administration samt anden efter bestyrelsens skøn i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat udgør for året et underskud på t.kr. -24.200 efter skat.

Investeringsejendomme er værdiansat til kr. t.kr. 46.100 efter årets værdiregulering på t.kr. -27.769. Ved vurdering af ejendommens dagsværdi er anvendt afkastkrav mellem 5,64% og 11,0% p.a. (2010/11 5,0%), ligesom nogle af ejerlejlighederne er fastsat efter m2-pris. Afkastprocenterne og m2-priserne er fastsat ud fra, at ejendommene skal afhændes i udlejet tilstand.

### **Going Concern**

Med hensyn til usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften henvises til note 1 i årsrapporten.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 1 i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for Scorpion Investment A/S for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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 retlig 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 årsrapporten 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.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste består af nettoomsætning fratrukket andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører. I bruttofortjenesten indgår avance/tab ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt låneomkostninger.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af vurdering af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdi er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente eller en skønnet m2-pris.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg der 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.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortieret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

**Andre gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. maj 2011 - 30. april 2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>		<b>966.126</b>	<b>742.656</b>
Værdiregulering investeringsejendomme	4	-27.768.500	-3.526.500
Værdiregulering gæld		-1.121.704	0
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>		<b>-27.924.078</b>	<b>-2.783.844</b>
Finansielle indtægter	2	12.918	14.150
Finansielle omkostninger	2	-3.261.738	-3.167.769
		<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-31.172.898</b>	<b>-5.937.463</b>
Skat af årets resultat	3	6.973.321	1.802.903
		<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-24.199.577</u></b>	<b><u>-4.134.560</u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<hr/> -24.199.577	<hr/> -4.134.560
		<b><u>-24.199.577</u></b>	<b><u>-4.134.560</u></b>

**BALANCE pr. 30. april 2012****AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme	4	46.100.000	75.233.500
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>46.100.000</b>	<b>75.233.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>46.100.000</b>	<b>75.233.500</b>
Andre tilgodehavender		1.083.316	762.220
Periodeafgrænsningsposter		113.837	121.122
Udskudt skatteaktiv	6	795.640	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.329	50.824
<b>TILGODEHAVENDER, I ALT</b>		<b>2.029.122</b>	<b>934.166</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b>19.000</b>	<b>1.944.717</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT</b>		<b>2.048.122</b>	<b>2.878.883</b>
<b>AKTIVER, I ALT</b>		<b><u>48.148.122</u></b>	<b><u>78.112.383</u></b>

**BALANCE pr. 30. april 2012****PASSIVER:**

	<b>Note</b>	<b>2011/12 kr.</b>	<b>2010/11 kr.</b>
Aktiekapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5	-20.436.176	3.763.401
<b>EGENKAPITAL, I ALT</b>		<b>-19.436.176</b>	<b>4.763.401</b>
Udsudte skatteforpligtelser	6	0	6.192.176
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>6.192.176</b>
Prioritetsgæld	7	44.285.455	46.109.280
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>44.285.455</b>	<b>46.109.280</b>
Bankgæld		5.464.888	5.489.975
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.241.235	13.570.554
Anden gæld		1.259.068	1.534.672
Periodeafgrænsningsposter		333.652	452.325
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>23.298.843</b>	<b>21.047.526</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT</b>		<b>67.584.298</b>	<b>67.156.806</b>
<b>PASSIVER, I ALT</b>		<b>48.148.122</b>	<b>78.112.383</b>
Eventualforpligtelser	8		
Andre noter	9		

**NOTER****1. Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet****Going concern**

Selskabets ultimative kapitalejere har besluttet at ophøre samarbejdet, hvorfor koncernen har iværksat en restrukturering af koncernstrukturen. Samtidig har den generelle økonomiske situation i omverdenen forårsaget, at koncernen har økonomiske udfordringer. Koncernens ledelse er således i forhandling om koncernens fremtidige kreditfaciliteter. Forhandlingerne er pågået i nogen tid. Koncernens fortsatte drift afhænger af, hvorvidt der kan indgås en aftale, således at koncernen kan opnå den tilstrækkelige likviditet til at fortsætte sin drift og herunder indfri sine finansielle forpligtelser som minimum frem til 30. april 2013. Det har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke været muligt for koncernen at opnå dokumentation for de opnåede positive tilkendegivelser om de fremtidige kreditfaciliteter, hvorfor der således er væsentlig og betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens forventning, at der kan opnås enighed om en samlet aftale om finansieringsforholdene for koncernen og har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Koncernen har endvidere igangsat en optimering af sine finansielle beredskaber i de enkelte selskaber via en højere fokusering på koncerninterne mellemregninger. De enkelte selskabers evne til at indfri koncerninterne forpligtelser og hermed selskabets evne til at fortsætte driften, afhænger primært af, at ovenstående aftale etableres.

**Ejendomme**

Selskabet indregner sine investeringsejendomme til dagsværdi på baggrund af en på statusdagen skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Der knytter sig en naturlig usikkerhed i forbindelse med fastsættelse af denne afkastrente, særligt da grundlaget for tilsvarende ejendomme er yderst begrænset på grund af den generelle situation på ejendomsmarkedet.

Der er således forbundet nogen usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme.

**2. Finansielle indtægter og omkostninger**

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
Finansielle indtægter:		
Andre renteindtægter	12.918	14.150
Finansielle indtægter i alt	<u>12.918</u>	<u>14.150</u>
Finansielle omkostninger:		
Kursreguleringer	0	-16.910
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.066.779	-925.619
Andre renteomkostninger	-2.194.959	-2.225.240
Finansielle omkostninger i alt	<u>-3.261.738</u>	<u>-3.167.769</u>
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	<u><u>-3.248.820</u></u>	<u><u>-3.153.619</u></u>

**3. Skat af årets resultat**

Aktuel skat	-36.329	0
Reguleringer af skat vedr. tidligere år	50.824	0
Ændring af udskudt skat	-6.987.816	-1.802.903
	<u><u>-6.973.321</u></u>	<u><u>-1.802.903</u></u>

**NOTER****4. Investeringsejendomme**

Kostpris primo	47.460.364	48.253.621
Årets afgang	<u>-315.500</u>	<u>-793.257</u>
Kostpris ultimo	<u>47.144.864</u>	<u>47.460.364</u>
Værdireguleringer primo	27.773.136	34.873.479
Årets værdireguleringer	-27.768.500	-3.526.500
Tilbageførsel værdireguleringer årets afgang	<u>-1.049.500</u>	<u>-3.573.843</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-1.044.864</u>	<u>27.773.136</u>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u>46.100.000</u>	<u>75.233.500</u>

**5. Egenkapitalopgørelse**

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	1.000.000	3.763.401	4.763.401
Overført i året	<u>0</u>	<u>-24.199.577</u>	<u>-24.199.577</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>-20.436.176</u>	<u>-19.436.176</u>

Aktiekapitalen består af aktier a kr. 1.000 eller multipla heraf. Aktiekapitalen er ikke opdelt i aktieklasser.

**6. Udskudt skat**

Udskudt skat påhviler investeringsejendomme, langfristede gældsforpligtelser samt fremførbare underskud.

**NOTER**

<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2011/12</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0
	<hr/>
Forfald efter mere end 5 år	41.748.902
Forfald mellem 1 og 5 år	2.536.553
	<hr/>
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	44.285.455
	<hr/> <hr/>

**8. Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld på et maksimum på 5.490.000 kr. er stillet pant i investeringsejendommene med skadesløsbreve på 12.000.000 kr. og ejerpantebreve på 3.000.000 kr.

	<b><u>2011/12</u></b>	<b><u>2010/11</u></b>
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>46.100.000</u>	<u>75.233.500</u>

**9. Aktionærforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller mere end 5% af aktiekapitalens pålydende værdi:

Finansgruppen Ejendomme ApS, Egtoftevej 1, 2950 Vedbæk.