

Scorpion Investment A/S

c/o Bækgården
Egtoftevej 1A, 2950 Vedbæk

(CVR-nr. 14 38 02 80)

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den / 2013

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger:	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning:	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab:	
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 2012 - 30. april 2013 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.

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Vedbæk, den 30. september 2013

Direktion:

Jesper Tullin

Bestyrelse:

Ernest Schuster
(Formand)

Jesper Tullin

Lise-Lotte Margrethe Tullin

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 2012 - 30. april 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2012 - 30. april 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er en betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser. Selskabets fortsatte drift samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser 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 samt koncernens evne til at indfri koncerninterne forpligtelser, 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 2013

JWS Revision
Registreret revisionsaktieselskab

Jens Weien Svendsen
Registreret revisor

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Scorpion Investment A/S c/o Bækgården Egtoftevej 1A 2950 Vedbæk CVR-nr.: 14 38 02 80 Regnskabsår 1. maj - 30. april
Bestyrelse	Ernest Schuster, formand Jesper Tullin Lise-Lotte Margrethe Tullin
Direktion	Jesper Tullin, administrerende direktør
Revision	JWS Revision Registreret revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm

LEDELSESBERETNING

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 overskud på t.kr. 2.680 efter skat.

Investeringsejendomme er værdiansat til t.kr. 47.925 efter årets værdiregulering på t.kr. 3.631. Ved vurdering af ejendommens dagsværdi er anvendt afkastkrav mellem 5,64% og 11,0% p.a. (2011/12 mellem 5,64% og 11,0%), 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 2012/13 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 2012 - 30. april 2013

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		2.462.736	966.126
Værdiregulering investeringsejendomme	4	3.630.695	-27.768.500
Værdiregulering gæld		572.367	-1.121.704
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT		6.665.798	-27.924.078
Finansielle indtægter	2	16.538	12.918
Finansielle omkostninger	2	-3.292.197	-3.261.738
		<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR SKAT		3.390.139	-31.172.898
Skat af årets resultat	3	-710.153	6.973.321
		<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT		<u>2.679.986</u>	<u>-24.199.577</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<hr/> 2.679.986	<hr/> -24.199.577
		<u>2.679.986</u>	<u>-24.199.577</u>

BALANCE pr. 30. april 2013**AKTIVER:**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> <u>kr.</u>	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme	4	47.925.000	46.100.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER, I ALT		47.925.000	46.100.000
ANLÆGSAKTIVER, I ALT		47.925.000	46.100.000
Andre tilgodehavender		2.111.912	1.083.316
Periodeafgrænsningsposter		124.997	113.837
Udskudt skatteaktiv	6	85.487	795.640
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		36.329	36.329
TILGODEHAVENDER, I ALT		2.358.725	2.029.122
LIKVIDE BEHOLDNINGER		1.118.684	19.000
OMSÆTNINGSAKTIVER, I ALT		3.477.409	2.048.122
AKTIVER, I ALT		<u>51.402.409</u>	<u>48.148.122</u>

BALANCE pr. 30. april 2013**PASSIVER:**

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktiekapital	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	5	-17.756.190	-20.436.176
EGENKAPITAL, I ALT		-16.756.190	-19.436.176
Prioritetsgæld	7	42.901.114	44.285.455
Langfristede gældsforpligtelser		42.901.114	44.285.455
Bankgæld		5.554.112	5.464.888
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.218.106	16.241.235
Anden gæld		1.136.738	1.259.068
Periodeafgrænsningsposter		348.529	333.652
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		25.257.485	23.298.843
GÆLDSFORPLIGTELSE, I ALT		68.158.599	67.584.298
PASSIVER, I ALT		51.402.409	48.148.122
Væsentlige usikkerheder ved aflæggelse af årsregnskabet	1		
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 2014. 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.

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
2. Finansielle indtægter og omkostninger		
Finansielle indtægter:		
Andre renteindtægter	16.538	12.918
Finansielle indtægter i alt	16.538	12.918
Finansielle omkostninger:		
Kursreguleringer	0	0
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	-1.235.693	-1.066.779
Andre renteomkostninger	-2.056.504	-2.194.959
Finansielle omkostninger i alt	-3.292.197	-3.261.738
Finansielle indtægter og omkostninger, netto	-3.275.659	-3.248.820
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	-36.329
Reguleringer af skat vedr. tidligere år	0	50.824
Ændring af udskudt skat	710.153	-6.987.816
	710.153	-6.973.321

NOTER

	2012/13	2011/12
	kr.	kr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	47.144.864	47.460.364
Årets afgang	-823.900	-315.500
Kostpris ultimo	<u>46.320.964</u>	<u>47.144.864</u>
Værdireguleringer primo	-1.044.864	27.773.136
Årets værdireguleringer	3.630.695	-27.768.500
Tilbageførsel værdireguleringer årets afgang	-981.795	-1.049.500
Afskrivninger ultimo	<u>1.604.036</u>	<u>-1.044.864</u>
Regnskabsmæssige værdi, ultimo	<u>47.925.000</u>	<u>46.100.000</u>

5. Egenkapitalopgørelse

Egenkapitalen er opgjort således:

	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Ialt</u>
Egenkapital primo	1.000.000	-20.436.176	-19.436.176
Overført i året	<u>0</u>	<u>2.679.986</u>	<u>2.679.986</u>
Egenkapital ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>-17.756.190</u>	<u>-16.756.190</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

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	0
Forfald efter mere end 5 år	39.228.479	41.748.902
Forfald mellem 1 og 5 år	3.672.635	2.536.553
Langfristet del af langfristede gældsforpligtelser	42.901.114	44.285.455

8. Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er stillet pant i investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gennemførelse af salg af ejendomme er der afgivet garanti på 1.073.569 kr.

Til sikkerhed for bankgæld på et maksimum på 5.490.000 kr. er stillet pant i investeringsejendommene med skadesløsbreve på 8.000.000 kr. og ejerpantebreve på 3.000.000 kr.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	<u>47.925.000</u>	<u>46.100.000</u>
--	-------------------	-------------------

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet FG AF 30.10.2012 A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere i sambeskatningskredsen.

9. Aktionærforhold

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

FG Ejend. af 30.10.2012 ApS, Amaliegade 27, 1256 København K