
K/S Scandinavian Property Investment 9

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2014

Annual Report for 1 January - 31 December 2014

CVR-nr. 30 07 19 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 31/5 2015

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 31/5 2015*

Gorm Arildsen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 5
Company Information

Beretning 6
Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 12
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 19
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Scandinavian Property Investment 9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. maj 2015
København, 31 May 2015

Direktion

Executive Board

Peder Christian Engelbrecht
Pedersen

Bestyrelse

Board of Directors

Gorm Arildsen

Peder Christian Engelbrecht
Pedersen

Peter Søren Jensen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 9 for the financial year 1 January - 31 December 2014.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2014 of the Company and of the results of the Company operations for 2014.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 9

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om årsregnskabet er uden 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

To the of K/S Scandinavian Property Investment 9

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 9 for the financial year 1 January - 31 December 2014, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

kontrol, der er relevant for virksomhedens 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, og 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, og det er usikkert, om investorerne kan og vil indskyde tilstrækkelig kapital til at selskabet kan overholde fremtidige betalingsforpligtelser. Regnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift, hvilket vi på dette grundlag ikke finder passende.

I regnskabets note 11 fremgår, at ledelsen ikke vil bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, ligesom ledelsen i øvrige Scandinavian Property Investment selskaber ikke vil bekræfte de anførte tilgodehavender, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i årsregnskabet.

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our Adverse Opinion.

Qualification

Basis for Adverse Opinion

The Company has considerable negative equity, and it is uncertain whether the investors can and will contribute sufficient capital for the Company to meet its future payment obligations. The Financial Statements have been prepared on a going concern assumption, which we do not find suitable on this basis.

As stated in note 11 to the Financial Statements, the Managements of other Scandinavian Property Investment companies do not confirm the receivables recognised. Therefore, we qualify our auditor's report in respect of the recognition of these items in the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 3, hvor af ledelsens vurdering af usikkerheden knyttet til fastsættelse af dagsværdien på ejendommen fremgår som betydelig.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Hellerup, den 31. maj 2015
Hellerup, 31 May 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Adverse Opinion

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the Basis for Adverse Opinion paragraph, the Financial Statements do not give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2014 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Emphasis of Matter

Without qualifying our auditor's report, we draw attention to the information in note 3 in respect of Management's assessment of the uncertainty relating to the determination of the fair value of the property.

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

K/S Scandinavian Property Investment 9
Gøgevej 24
DK-2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 30 07 19 05
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Solrød
Municipality of reg. office: Solrød

Bestyrelse
Board of Directors

Gorm Arildsen
Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Peter Søren Jensen

Direktion
Executive Board

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Spar Nord Bank A/S

Beretning

Review

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 9 for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er køb af erhvervsjendomme i England med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet er pr. 31. december 2014 indehaver af ejendommen, The Focus Unit, Bocholt Way, Rawtenstall, Lancashire, BBY 7 NL, til en købspris på GBP 6.980.000

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 36.966.782, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 44.892.488.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

UK's finansielle krise gennem mere end 5 år har ramt detailhandelen og herunder ikke mindst byggemarkederne meget hårdt. Dette er helt klart årsagen til en markant lavere leje med ejendommens nye lejere. Vi har dog forstået, at B & M Ltd. Retail hører til blandt de mere solide virksomheder i branchen.

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 9 for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

The main activity of the Limited Partnership is acquisition of business properties in Scotland for rental purposes.

The Limited Partnership acquired as per 31 December 2014 owner of the property The Focus Unit, Bocholt Way, Rawtenstall, Lancashire, BBY 7 NL, at a purchase price of GBP 6,980,000

Development in the year

The income statement of the Company for 2014 shows a loss of DKK 36,966,782, and at 31 December 2014 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 44,892,488.

Strategy and objectives

Targets and expectations for the year ahead

The UK and global financial crisis during more than 5 years has hit the retail industry and not the least the Do It Yourself markets very hard. The result of this is a significantly lower rent level than seen in rental agreements incurred or regulated before the start of the crisis. However, it is our understanding that B & M Retail is among the financially healthy companies in this part of the retail industry.

Beretning

Review

Endvidere er det ledelsens forventning, at selskabet på langt sigt vil drage nytte af ejendommens gode beliggenhed i udkanten af Manchester ved store trafikårer og andre stærke retail-virksomheder, der sikrer et stort kundeflow.

På nuværende tidspunkt er der forhandlinger med selskabets långivende banker i både Danmark og England vedrørende vilkårene for de respektive lån.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med begge banker om afdrag og renter, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet og selskabets kommanditister.

Med selskabets nuværende lejeaftaler, omkostningsstruktur og finansiering, forventes et likviditetsunderskud for 2015, der vil blive opkrævet hos selskabets kommanditister.

Det er ledelsens vurdering, at der indgås hensigtsmæssige aftaler med selskabets banker, samtidig med at der vil kunne opkræves den nødvendige kapital hos selskabets kommanditister, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

Furthermore, it is our expectation that the company longer term will benefit from the strong geographical location in a Manchester suburb close to major roads and other well-known retailers securing a strong customer flow.

At this time, there are negotiations with the Company's lending banks in both Denmark and the UK regarding the terms of the respective loans.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements on repayment and interest with both banks which can be met by the Company and its limited partners in terms of liquidity.

The company's current rental agreements, cost-structure and financing, leads to a negative cash flow for 2015. This will be collected from the limited partners.

It is Management's assessment that appropriate agreements will be made with the Company's banks, and that it will be possible to obtain the required capital from the Company's limited partners; therefore, the Annual Report is prepared under a going concern assumption.

Uncertainty relating to recognition and measurement

In Management's assessment there is considerable uncertainty in respect of the determination of the fair value of the Company's property, mainly due to the relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

Beretning

Review

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.342.565	1.324.704
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-229.966	-455.789
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.112.599	868.915
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	-33.593.365	-105.175
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		-32.480.766	763.740
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	107.395	839
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-4.593.411	-4.527.258
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-36.966.782	-3.762.679

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-36.966.782	-3.762.679
		-36.966.782	-3.762.679

Balance 31. december Balance Sheet 31 December

Aktiver Assets

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		31.970.400	61.544.550
Materielle anlægsaktiver	6	31.970.400	61.544.550
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	7	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver		11.429	11.429
<i>Fixed asset investments</i>			
Anlægsaktiver		31.981.829	61.555.979
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		172.500	550.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	8	1.313.564	2.027.081
Tilgodehavender		1.486.064	2.577.081
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		249.832	1.869.279
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		1.735.896	4.446.360
<i>Current assets</i>			
Aktiver		33.717.725	66.002.339
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		21.058.581	20.025.903
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-65.951.069	-28.984.287
Egenkapital Equity	9	-44.892.488	-8.958.384
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	10	75.738.485	71.333.671
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		307.125	291.369
Gæld til associerede virksomheder <i>Payables to associates</i>		11.285	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		60.000	30.000
Anden gæld <i>Other payables</i>	11	2.493.318	3.305.683
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		78.610.213	74.960.723
Gældsforpligtelser Debt		78.610.213	74.960.723
Passiver Liabilities and equity		33.717.725	66.002.339
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	12		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	13		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Going concern

Der er forhandlinger med selskabets långivende banker, samtidig med at der for regnskabsåret 2015 forventes et likviditetsunderskud.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med bankerne, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet, ligesom det er en forudsætning, at det forventede likviditetsunderskud for 2015 kan opkræves hos selskabets interessenter.

Ledelsen bedømmer, at bankaftalerne forhandles på plads, samtidig med at opkrævning af kapital hos kommanditisterne bliver imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

Negotiations are being conducted with the Company's lending banks; at the same time, a liquidity deficit is expected for the 2015 financial year.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements with the banks that can be met by the Company in terms of liquidity, and it is also a requirement that the expected liquidity deficit for 2015 can be covered by the Company's limited partners.

It is Management's assessment that the agreements with the banks will fall into place and that the request for capital from the limited partners will be met; therefore, the Annual Report is prepared under a going concern assumption.

	2014	2013
	DKK	DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-33.593.365	-105.175
<i>Other value adjustments of investment properties</i>		
	-33.593.365	-105.175

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme, samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

In Management's assessment there is considerable uncertainty in respect of the determination of the fair value of the Company's property, mainly due to the relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

	2014 DKK	2013 DKK
4 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	452	839
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	106.943	0
	107.395	839
	2014 DKK	2013 DKK
5 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 4568510882 <i>Spar Nord 4568510882</i>	622.047	673.838
Spar Nord 4568511056 <i>Spar Nord 4568511056</i>	251.601	185.969
Bank of Ireland <i>Bank of Ireland</i>	3.713.626	3.633.370
Øvrige renter <i>Other interest</i>	6.137	10.422
Valutakurstab <i>Exchange loss</i>	0	23.659
	4.593.411	4.527.258

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	84.271.925
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>84.271.925</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-22.727.375
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	-29.574.150
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-52.301.525</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>31.970.400</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på et forventet afkastkrav på 7,6% svarende til GBP 3.360.000 (2013 GBP 6.900.000). *The property is valued at fair value based on a expected revenue requirements of 7,6% corresponding to GBP 3,360,000 (2013 GBP 6,900,000)*

Ledelsen vurderer at der en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relative få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav. *In Management's opinion, the determination of the fair value of the Company's property is subject to considerable uncertainty, primarily due to the relatively few transactions and, consequently, uncertainty of the price level for properties as well as the effect of even small changes of required rate of return.*

Regulerig af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 som følge af ændrede afkastkrav: +0,5% DKK - 1.962.155 og -0,5% DKK 2.236.707. *Valuation of the property at fair value at 31 December 2014 due to changes in revenue requirements: +0,5% DKK -1,962,155 and -0,5% DKK 2,236,707*

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2014 DKK	2013 DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	11.429	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	0	11.429
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>11.429</u>	<u>11.429</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>11.429</u>	<u>11.429</u>
8 Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		
Tilgodehavende I/S SPI 3 <i>Receivables SPI 3</i>	0	713.517
Tilgodehavender SPI 7 <i>Receivables SPI 7</i>	1.313.564	1.313.564
Total andre tilgodehavender <i>Total other receivables</i>	<u>1.313.564</u>	<u>2.027.081</u>

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

9 Egenkapital

Equity

	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
	<i>Paid in capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	20.025.903	-28.984.287	-8.958.384
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	1.500.000	0	1.500.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-36.966.782	-36.966.782
Nedskrivning til dækning af tab	-467.322	0	-467.322
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	21.058.581	-65.951.069	-44.892.488

Selskabets indskudskapital udgør DKK 86.450.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 864.500. Heraf er pr. 31/12 2014 indbetalt 19.109.891. Resthæftelse udgør DKK 67.340.109.

The Capital of the limited partnership amounts to DKK 86,450,000 distributed on 100 shares ad DKK 864,500. As per 31 December 2014 DKK 19,109,891 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 67,340,109.

I overført resultat indgår reserve for dagsværdi på investeringsaktiver jf. note for aktiver der måles til dagsværdi.
Retained earnings includes reserve for net valuation gain/loss on investment properties according to note assets measured at fair value.

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31. december 2014 DKK 1.367.419.
The total transferred amount to cover loss is at 31. December DKK 1,36,419.

10 Gæld til penge- og kreditinstitutter

Debt to banks- and creditinstitutions

	2014	2013
	DKK	DKK
Spar Nord 4568510882 <i>Spar Nord 4568510882</i>	7.484.766	8.142.568
Spar Nord 4568511056 <i>Spar Nord 4568511056</i>	3.323.546	2.990.615
Bank of Ireland <i>Bank of Ireland</i>	64.930.173	60.200.488
	75.738.485	71.333.671

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2014	2013
	DKK	DKK
11 Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Scandinavian Property Investment 9 ApS	93.425	110.876
<i>Scandinavian Property Investment 9 ApS</i>		
K/S SPI 7	71.053	71.053
<i>K/S SPI 7</i>		
K/S SPI 8	0	2.497.309
<i>K/S SPI 8</i>		
Dan-Eng ejendomme	45.000	45.000
<i>Dan-Eng Ejendomme</i>		
Anden gæld	47.575	45.660
<i>Other payables</i>		
Skyldige renter	340.554	318.945
<i>Payable interests</i>		
Skyldig revision	50.500	85.500
<i>Audit</i>		
I/S SPI 3	1.783.792	0
	<hr/>	<hr/>
Total anden gæld	2.431.899	3.174.343
<i>Total other payables</i>		

Ledelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af gælden til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk for ledelsens indeståelse og bekræftelse af gælden, idet tidligere og nuværende administrator endnu ikke har dokumenteret gælden.

According to Management the presentation of the payables to other SPI enterprises does not express Management's guarantee and acknowledgement of the payables as the former and present administrator has not yet documented them.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2014	2013
	DKK	DKK
12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: <i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	31.970.400	61.544.550

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Ejerforhold

Ownership

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :
The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Søren Jensen

Allan Bülow

Charlotte Steengaard

Michael Saaby Garde

Lars Lückow

Gorm Arildsen

Anne-Birgit Olsen

Svend Laulund

Jesper Clausen

Axel Oxholm

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 9 for 2014 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2014 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 9 for 2014 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Annual Report for 2014 is presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Kautionsomkostninger

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investment 9 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 9 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

Guarantee expenses

According to the articles of association, K/S Scandinavian Property Investment 9 has to pay a compensation to Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 9 ApS'. This compensation is decided on the at the Annual General Meeting, and shall as a minimum amount of 2 % of the equity at the beginning of the financial year in 'Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 9 ApS'.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring, omkostninger til forvaltning af ejendommen og administrationsomkostninger.

Finansielle poster

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

Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelt kommanditister, der er skattepligtig af deres andel af skattepligtig indkomst.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings-ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses regarding repair and maintenance, insurance and expenses regarding administration of the property and administration costs..

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax

No provision for tax has been made in the Annual Report, as the individual limited partners are liable to pay taxes on their share of the taxable income.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2014 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctuations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet, thus arriving at the fair value.

Investments in associates

Investments in associates are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Finansielle gældsforpligtelser

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Financial debts

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Loans from credit institutions are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.