

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9

Gøgevej 24
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2017

Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr: 30071905 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S
Revisor	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33771231 P-enhed: 1016959517

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Scandinavian Property Investments 9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 30/05/2017

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

Bestyrelse

Peter Søren Jensen

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

Gorm Arildsen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsrapporten fravælges. Selskabet opfylder betingelserne i Årsregnskabsloven for fravalg af revision.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Manglende konklusion

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis (”regnskabet”).

Grundlag for manglende konklusion

Kommanditistselskabets bogføring giver ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet, idet der ikke er sikkerhed for bogholderiets fuldstændighed, idet der mangler dokumentation for en række væsentlige transaktioner i 2015 og 2016. Der er derfor ikke tilstrækkelig sikkerhed for, de i årsregnskabet indregnede indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtigelser er korrekte.

I regnskabs note 3 & 4 fremgår, at ledelsen ikke vil bekræfte mellemværende til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, ligesom ledelsen i øvrige Scandinavian Property Investment selskaber ikke vil bekræfte de anførte mellemværender, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i balancen pr. 31. december 2015 og 31. december 2016.

Kommanditistselskabet 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.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af regnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af de forhold, der er beskrevet i afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om regnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af den manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om regnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Andre rapporteringsforpligtigelser

Overtrædelse af regnskabslovgivningen

Selskabet har i strid med bogføringsloven § 5 ikke dokumentation for flere af selskabets transaktioner, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Hellerup, 30/05/2017

Brian Rønne Nielsen
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditisselskabets hovedaktivitet har været køb af erhvervsejendomme i England, med henblik på udlejning.

Udvikling i året 2016

Som omtalt i ledelsesberetningen i 2015 blev erhvervsejendommen solgt ultimo december 2015 til GBP 3.308.000.

Kommanditisselskabet skal herefter opløses jf. selskabets vedtægter. Dette forventes at ske i løbet af 2017.

Selskabet er påbegyndt aftale med långiver om afvikling af gæld til kreditinstitutter.

Øvrige forhold.

Selskabet har i begrænset omfang modtaget dokumentation fra den administrator i England, der på bankens vegne har administreret ejendommen og solgt denne i 2015.

Selskabets bestyrelse vurderer at præsentation af gældsposter til banken og kreditorer er forsvarlige og rimeligt korrekt optaget i årsrapporten for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Indregning / 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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

Endvidere omkostninger til administration, revision samt rådgivning mv.

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investments 9 en økonomisk kompensation til

Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 9 ApS (kautionsomkostning).

Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal som minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes ved en periodevis gennemført vurdering af ejendommen baseret på markedets afkastgrad, ejendommens forventede afkast, vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Som en konsekvens af kommanditselskabets praksis med indregning af ejendommen til dagsværdi foretages ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Dagsværdien er fastsat af ledelsen indtil en uafhængig mæglervurdering indhentes.

Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		0	1.406.247
Andre eksterne omkostninger		-196.454	-255.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	0	-3.644.396
Bruttoresultat		-196.454	-2.493.776
Resultat af ordinær primær drift		-196.454	-2.493.776
Andre finansielle indtægter	2	5.602.988	9.107
Øvrige finansielle omkostninger		-579.687	-4.702.822
Ordinært resultat før skat		4.826.847	-7.187.491
Årets resultat		4.826.847	-7.187.491
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.826.847	-7.187.491
I alt		4.826.847	-7.187.491

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt		11.429	11.429
Andre tilgodehavender	4	1.242.511	1.242.511
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		16.690	192.500
Tilgodehavender i alt		1.259.201	1.435.011
Likvide beholdninger		0	149.035
Omsætningsaktiver i alt		1.259.201	1.584.046
Aktiver i alt		1.270.630	1.595.475

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		24.014.957	22.431.582
Overført resultat		-68.311.712	-73.138.559
Egenkapital i alt		-44.296.755	-50.706.977
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		43.506.469	49.069.188
Modtagne forudbetalinger fra kunder		43.416	50.560
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		3.992	15.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	2.003.504	3.101.829
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.004	65.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		45.567.385	52.302.452
Gældsforpligtelser i alt		45.567.385	52.302.452
Passiver i alt		1.270.630	1.595.475

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	22.431.582	-73.138.559	-50.706.977
Kapitalforhøjelse	1.583.375		1.583.375
Årets resultat		4.826.847	4.826.847
Egenkapital, ultimo	24.014.957	-68.311.712	-44.296.755

Netto kapitalforhøjelse på 1.583.575 sammensætter sig således:

Årets indskud	2.000.000
Ekstraordinær indbetaling	15.875
Tabshensættelse	-432.500
I alt	1.583.375

Selskabets indskudskapital udgør 86.450.000 fordelt på 100 kommanditistanpater á 864.500. Heraf er pr. 31/12 2016 indbetalt 22.306.268. Resthæftelsen udgør 64.143.732
Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31/12 2016 1.964.419.

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2016	2015
	kr.	kr.
Avance salg af ejendom	0	795.033
Værdiregulering finansiering	0	-4.439.429
	<u>0</u>	<u>-3.644.396</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægter	26	273
Kursregulering kreditinstitutter	5.602.962	0
Anden kursregulering	0	8.834
I alt	5.602.988	9.107

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	11.429
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	11.429
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.429
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SPI ADMINISTRATION ApS, 2680 Solrød Strand	14%	79.397	0

4. Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår der mellemværende med øvrige SPI selskaber med kr. 1.242.511

Bestyrelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af mellemværende til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk for bestyrelsens indeståelse og bekræftelse af mellemværende, idet tidligere og nuværende administrator endnu ikke har dokumenteret mellemværendet til øvrige SPI selskaber.

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

I anden gæld indgår der mellemværende med øvrige SPI selskaber med kr. 1.828.792.

Bestyrelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af mellemværende til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk for bestyrelsens indeståelse og bekræftelse af mellemværende, idet tidligere og nuværende administrator endnu ikke har dokumenteret mellemværendet til øvrige SPI selskaber.

6. Oplysning om usikkerhed om going concern

For regnskabsåret 2017 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 2017 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.