

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9

Gøgevej 24
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

02/06/2016

Jakob Morten Treil
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: 01/01/2015 - 31/12/2015
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 2015 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 02/06/2016

Direktion

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

Bestyrelse

Peder Christian Engelbrecht Pedersen

Peter Søren Jensen

Gorm Arildsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 9.

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 9 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlaget 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 årsregnskabet.

Forbehold

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. Der er derfor ikke tilstrækkelig sikkerhed for, de i årsregnskabet indregnede indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtigelser er korrekte.

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.

I regnskabets note 5 & 6 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 2014 og 31. december 2015.

Manglende konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har ikke overholdt bogføringsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 02/06/2016

Brian Rønne Nielsen
Statsautoriseret revisor
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 33771231

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året 2015

Erhvervsejendommen er solgt ultimo december 2015 til GBP 3.308.000.

Kommanditisselskabet skal herefter opløses jf. selskabets vedtægter. Dette forventes at ske i løbet af 2016.

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 salget af ejendommen samt gældsposter til banken og kreditorer er forsvarlige og rimeligt korrekt optaget i årsrapporten for 2015.

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 2015 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 finansiel 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.406.247	1.342.565
Andre eksterne omkostninger		-255.627	-229.966
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-3.644.396	-33.593.365
Bruttoresultat		-2.493.776	-32.480.766
Andre finansielle indtægter		9.107	107.395
Øvrige finansielle omkostninger	2	-4.702.822	-4.593.411
Ordinært resultat før skat		-7.187.491	-36.966.782
Årets resultat		-7.187.491	-36.966.782
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.187.491	-36.966.782
I alt		-7.187.491	-36.966.782

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		0	31.970.400
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	31.970.400
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt		11.429	31.981.829
Andre tilgodehavender	5	1.313.564	1.313.564
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		192.500	172.500
Tilgodehavender i alt		1.506.064	1.486.064
Likvide beholdninger		149.035	249.832
Omsætningsaktiver i alt		1.655.099	1.735.896
Aktiver i alt		1.666.528	33.717.725

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		22.431.582	21.058.581
Overført resultat		-73.138.559	-65.951.069
Egenkapital i alt		-50.706.977	-44.892.488
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		49.069.188	75.738.485
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.560	307.125
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		15.875	11.285
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	6	3.172.882	2.493.318
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		65.000	60.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		52.373.505	78.610.213
Gældsforpligtelser i alt		52.373.505	78.610.213
Passiver i alt		1.666.528	33.717.725

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	21.058.581	-65.951.069	-44.892.488
Kapitalforhøjelse	1.537.502		1.537.502
Kapitalnesættelse	-164.500		-164.500
Årets resultat		-7.187.491	-7.187.491
Egenkapital, ultimo	22.431.583	-73.138.560	-50.706.977

Selskabets indskudskapital udgør 86.450.000 fordelt på 100 kommanditistanpater á 864.500. Heraf er pr. 31/12 2015 indbetalt 20.482.893. Resthæftelsen udgør 65.967.107.

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31/12 2015 1.531.919.

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Avance salg af ejendom	795.033	0
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	-4.439.429	-33.593.365
	<u>-3.644.396</u>	<u>-33.593.365</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Spar Nord	855.116	873.648
Bank of Ireland	3.843.911	3.713.626
Øvrige renter	3.795	6.137
	<u>-4.702.822</u>	<u>-4.593.411</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
Kostpris primo	84.271.925
Tilgang	
Afgang	-84.271.925
Kostpris ultimo	0
Opskrivninger primo	-
Årets opskrivning	
Opskrivninger ultimo	
Af- og nedskrivning primo	-52.301.525
Årets afskrivning	
Tilbageførsel ved afgang	52.301.525
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

4. 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%	79.321	76

5. Andre tilgodehavender

I andre tilgodehavender indgår der mellemværende med øvrige SPI selskaber med kr. 1.313.564.

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

I anden gæld indgår der mellemværende med øvrige SPI selskaber med kr. 1.899.845.

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.

7. Oplysning om usikkerhed om going concern

For regnskabsåret 2016 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 2016 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.

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	0	31.970.400
	0	31.970.400

9. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Søren Jensen
Allan Bülow
Charlotte Steengaard
Michael Saaby Garde
Lars Lückow
Gorm Arildsen
Anne-Birgit Olsen
Svend Laulund
Jesper Clausen