

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9

Gøgevej 24
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

26/02/2018

Peder Christian Engelbrecht Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 9 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr: 30071905
	Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 26/02/2018

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.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året 2017

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

Kommanditselskabet skal herefter opløses jf. selskabets vedtægter.

Selskabet har igangsat aftale med långivere om afvikling af gæld til kreditinstitutter. Aftalen forventes indgået i 2018.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig 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.

Årsrapporten for 2017 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		0	0
Andre eksterne omkostninger		-499.179	-196.454
Bruttoresultat		-499.179	-196.454
Resultat af ordinær primær drift		-499.179	-196.454
Andre finansielle indtægter		1.146.603	5.602.988
Øvrige finansielle omkostninger		-459.044	-579.687
Ordinært resultat før skat		188.380	4.826.847
Årets resultat		188.380	4.826.847
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		188.380	4.826.847
I alt		188.380	4.826.847

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt		11.429	11.429
Andre tilgodehavender	2	1.242.511	1.242.511
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		276.687	16.690
Tilgodehavender i alt		1.519.198	1.259.201
Omsætningsaktiver i alt		1.519.198	1.259.201
Aktiver i alt		1.530.627	1.270.630

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		25.758.267	24.014.957
Overført resultat		-68.123.332	-68.311.712
Egenkapital i alt		-42.365.065	-44.296.755
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		41.880.474	43.506.469
Modtagne forudbetalinger fra kunder		41.956	43.416
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.438	3.992
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	3	1.965.816	2.003.504
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.008	10.004
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		43.895.692	45.567.385
Gældsforpligtelser i alt		43.895.692	45.567.385
Passiver i alt		1.530.627	1.270.630

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	24.014.957	-68.311.712	-44.296.755
Betalt udbytte	1.743.310		1.743.310
Årets resultat		188.380	188.380
Egenkapital, ultimo	25.758.267	-68.123.332	-42.365.065

Netto kapitalforhøjelse på 1.743.310 (betalt udbytte) sammensætter sig således:

Årets indskud 2.000.000
 Tabshensættelse -256.690
 I alt 1.743.310

Selskabets indskudskapital udgør 86.450.000 fordelt på 100 kommanditistanpater á 864.500. Heraf er pr. 31/12 2017 indbetalt 24.289.578. Resthæftelsen udgør 62.160.422.

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31/12 2017: 2.221.109.

Noter

1. 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%	79.320	0

2. 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.

3. 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.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

For regnskabsåret 2018 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 2018 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.