

# **K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 6**

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/06/2015**

---

**Ole Timm**  
**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
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 6 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr: 29309485 Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Revisor</b>	PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for K/S Scandinavian Property Investments 6.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 16/06/2015

## Direktion

Gunnar Elmer Petersen

## Bestyrelse

Rene Johannes Wejlemand

Gunnar Elmer Petersen

Bent Lysebjerg

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 6

## Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 6 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. 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, ligesom der i væsentligt omfang mangler dokumentation for indtægter og omkostninger for 2. halvår 2014. Der er endvidere ikke tilstrækkelig sikkerhed for, at hele selskabets gæld er indregnet i årsregnskabet.

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.

Vi har ikke modtaget materiale, der dokumenterer den nedskrevne værdi af kommanditistselskabets ejendom, hvorfor der tages forbehold for ejendommens værdiansættelse.

Som det fremgår af note 5 vil ledelsen ikke bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, DKK 1.813.159, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af denne post i årsregnskabet.

## **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, 16/06/2015

Torben Nørskov Jensen  
Statsautoriseret revisor  
PRICEWATERHOUSECOOPERS STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 6 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 driften af den erhvervsjendom i England, beliggende 123 Freeman Street, Grimsby, som selskabet erhvervede den 22. juni 2006 for en købesum på GBP 2.325.000.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et underskud på DKK 3.384.828, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 18.975.887.

## Udviklingen i året 2014 og begyndelsen af 2015

Som anført i årsregnskabet for 2013 gik hovedlejereren i insolvent likvidation ultimo 2013.

I 2014 er der derfor kun kommet mindre huslejeindtægter ind fra fremleje af den engelske ejendom.

På baggrund af usikkerhed om ejendommens værdi har kommanditselskabet derfor nedskrevet ejendommens værdi pr. ultimo 2014 til GBP 200.000.

Ejendommen er i 2014 sat under administration og uanset at kommanditselskabet fortsat ejer ejendommen, har kommanditselskabet ikke mere har nogen form for indflydelse på hverken drift af ejendommen eller eventuel beslutning om salg af ejendommen.

Kommanditselskabets fortsatte eksistens vil være afhængig af, hvorledes ejendommen afhændes, og den nødvendige efterfølgende aftale med den engelske første prioritetsbank, som vil være afgørende for, om kommanditselskabet kan drives videre.

## 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. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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.

Envidere omkostninger til administration, kautionsomkostninger, revision samt rådgivning mv.

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investments 6 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 6 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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning .....		114.180	1.546.655
Andre eksterne omkostninger .....		-473.132	-592.937
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	-2.576.454	-17.314.939
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-2.935.406</b>	<b>-16.361.221</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-2.935.406</b>	<b>-16.361.221</b>
Andre finansielle indtægter .....		19	60
Nedskrivning af finansielle aktiver .....		0	-4.697
Øvrige finansielle omkostninger .....		-449.441	-581.057
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-3.384.828</b>	<b>-16.946.915</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-3.384.828</b>	<b>-16.942.218</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-3.384.828	-16.942.218
<b>I alt .....</b>		<b>-3.384.828</b>	<b>-16.942.218</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme .....		1.903.000	3.567.800
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.903.000</b>	<b>3.567.800</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		11.429	11.429
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.914.429</b>	<b>3.579.229</b>
Andre tilgodehavender .....		2.872	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital .....		0	167.430
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.872</b>	<b>167.430</b>
Likvide beholdninger .....		51.121	9.675
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>53.993</b>	<b>177.105</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.968.422</b>	<b>3.756.334</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv. ....		6.688.634	6.515.673
Overført resultat .....		-25.664.521	-22.279.693
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>-18.975.887</b>	<b>-15.764.020</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		18.560.442	17.297.531
Anden gæld .....	5	2.383.867	2.222.823
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.944.309</b>	<b>19.520.354</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.944.309</b>	<b>19.520.354</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.968.422</b>	<b>3.756.334</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2014 kr.	2013 kr.
Værdiregulering ejendom	-1.664.800	-17.664.099
Værdiregulering finansiering	-911.654	349.160
	<b>-2.576.454</b>	<b>-17.314.939</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 2014 kr.	Investeringsejendomme 2013 kr.
Kostpris primo	27.971.326	27.971.326
Tilgang		
Afgang		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>27.971.326</b>	<b>27.971.326</b>
Værdireguleringer primo	24.403.526	6.739.426
Årets værdireguleringer	1.664.800	17.664.100
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>26.068.326</b>	<b>24.403.526</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.903.000</b>	<b>3.567.800</b>

Ejendommen er i 2014 sat under administration og uanset at kommanditselskabet fortsat ejer ejendommen, har kommanditselskabet ikke mere har nogen form for indflydelse på hverken drift af ejendommen eller eventuel beslutning om salg af ejendommen.

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 2014 kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 2013 kr.</b>
Kostpris primo	11.429	
Tilgang		11.429
Afgang		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
Værdireguleringer primo	0	
Årets værdireguleringer	0	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
<b>Indregnet goodwill</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SPI ADMINISTRATION ApS, 2680 Solrød Strand	14%	79.245	6.247

#### 4. Egenkapital i alt

	<b>Kapitalindskud</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	6.515.673	-22.279.693	-15.764.020
Kapitalforhøjelse	420.000		420.000
Årets resultat		-3.384.828	-3.384.828
Nedskrivning til dækning af tab	-247.040		
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>6.688.633</b>	<b>-25.664.521</b>	<b>-18.975.888</b>

Selskabets indskudskapital udgør DKK 34.642.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 346.420. Heraf er pr. 31/12 2014 indbetalt DKK 9.013.120. Resthæftelsen udgør DKK 25.628.880.

I overført resultat indgår reserve for dagsværdi på investeringsaktiver jf. note for aktiver der måles til dagsværdi.

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31. december 2014 DKK 761.280.

#### 5. Anden gæld

I anden gæld indgår der mellemværende med øvrige SPI selskaber med kr. 1.813.159.

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

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 aflægges i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

## 7. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer, at der er en 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.

## 8. Oplysning om eventualforpligtelser

**Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:**

	2014	2013
	kr.	kr.
Investeringsejendomme	1.903.000	3.567.800
	<b>1.903.000</b>	<b>3.567.800</b>

## 9. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

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

Steen Levermann  
 Helle Buch  
 Niels Christensen  
 Bent Lysebjerg  
 Gunnar Elmer Petersen  
 Jan Rasmussen  
 Rene Johannes Wejlemand  
 K/S Scandinavian Property Investment 6