

K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 6

Gøgevej 24
2680 Solrød Strand

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

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

Virksomheden	K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 6 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr: 29309485 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 31/05/2016

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 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, ligesom der i hele 2015 mangler dokumentation for indtægter og omkostninger. 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 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 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, 31/05/2016

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 6 for 2015 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 erhvervsejendom 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 2015 udviser et overskud på 1.570.354, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på 16.768.724.

Udviklingen i året 2015 og begyndelsen af 2016

Selskabets ejendom, der har været under administration siden 2014, er den 17. februar 2016 solgt for GBP 500.000. Kommanditselskabet skal, jævnfør selskabets vedtægter, herefter opløses. Det sker formentligt i løbet af 2016.

Øvrige forhold

Selskabet har uden held søgt at få kopi af indtægts- og udgiftsbilag fra den administrator i England, der på bankens vegne administrerer ejendommen. Det er ikke lykkedes og derfor har det været nødvendigt at estimere nogle af selskabets indtægter og udgifter i årsrapporten for 2015. Der er dokumentation for posterne i såvel primo- som ultimobalancen. Selskabets bestyrelse vurderer derfor, at estimaterne er forsvarlige og rimeligt nøjagtige.

Begivenheder efter balancedagen

Som nævnt ovenfor er kommanditselskabets ejendom i England blevet solgt i begyndelsen af 2016. Herudover er der 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.

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.

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 finansiel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		303.357	114.180
Andre eksterne omkostninger		-532.181	-473.132
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	2.217.198	-2.576.454
Bruttoresultat		1.988.374	-2.935.406
Resultat af ordinær primær drift		1.988.374	-2.935.406
Andre finansielle indtægter		2.180	19
Øvrige finansielle omkostninger		-420.200	-449.441
Ordinært resultat før skat		1.570.354	-3.384.828
Årets resultat		1.570.354	-3.384.828
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.570.354	-3.384.828
I alt		1.570.354	-3.384.828

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		5.055.950	1.903.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	5.055.950	1.903.000
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	11.429	11.429
Anlægsaktiver i alt		5.067.379	1.914.429
Andre tilgodehavender		0	2.872
Tilgodehavender i alt		0	2.872
Likvide beholdninger		227.797	51.121
Omsætningsaktiver i alt		227.797	53.993
Aktiver i alt		5.295.176	1.968.422

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		7.325.443	6.688.634
Overført resultat		-24.094.167	-25.664.521
Egenkapital i alt	4	-16.768.724	-18.975.887
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		19.537.863	18.560.442
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	2.526.037	2.383.867
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		22.063.900	20.944.309
Gældsforpligtelser i alt		22.063.900	20.944.309
Passiver i alt		5.295.176	1.968.422

Noter

1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
Værdiregulering ejendom	3.152.950	-1.664.800
Værdiregulering finansiering	-935.752	-911.654
	2.217.198	-2.576.454

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 2015 kr.	Investeringsejendomme 2014 kr.
Kostpris primo	27.971.326	27.971.326
Tilgang		
Afgang		
Kostpris ultimo	27.971.326	27.971.326
Værdireguleringer primo	26.068.326	24.403.526
Årets værdireguleringer	-3.152.950	1.664.800
Afgang		
Værdireguleringer ultimo	22.915.376	26.068.326
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.055.950	1.903.000

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

Ejendommen er den 31/12 2015 værdiansat til salgsværdien på DKK 5.055.950 (GBP 500.000) jvf. ledelsesberetningen.

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder 2015 kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder 2014 kr.
Kostpris primo	11.429	11.429
Tilgang gang		
Kostpris ultimo	11.429	11.429
Værdireguleringer primo	0	0
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.429	11.429
Indregnet goodwill	0	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
SPI ADMINISTRATION ApS, 2680 Solrød Strand	14%	79.321	76

4. Egenkapital i alt

	Kapitalindskud	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	6.688.633	-25.664.521	-18.975.888
Kapitalforhøjelse	346.020		346.020
Ekstraordinært indskud	278.790		278.790
Indgået på tidligere afskrevet	12.000		12.000
Egenkapital ultimo	7.325.443	-24.094.167	-16.768.724

Selskabets indskudskapital udgør DKK 29.259.936 fordelt på 79 kommanditanparter a DKK 370.378.

Den kontante del af indskudskapitalen er DKK 82.278 pr. kommanditanpart eller i alt DKK 6.500.000.

Pr. 31/12 2015 er der indbetalt DKK 9.649.930. Resthæftelsen udgør DKK 19.610.006.

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 2015 DKK 379.120.

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

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

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

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

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	2015	2014
	kr.	kr.
Investeringsejendomme	5.055.950	1.903.000
	5.055.950	1.903.000

8. 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