

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

Gøgevej 24  
2680 Solrød Strand

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**29/05/2017**

---

**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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S SCANDINAVIAN PROPERTY INVESTMENT 6 Gøgevej 24 2680 Solrød Strand
	CVR-nr: 29309485 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S
<b>Revisor</b>	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 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 29/05/2017

## Direktion

Gunnar Elmer Petersen

## Bestyrelse

Rene Johannes Wejlemand

Gunnar Elmer Petersen

Bent Lysebjerg

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

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

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## 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 6 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, herunder salg af ejendom i 2016. Der er derfor ikke tilstrækkelig sikkerhed for, de i årsregnskabet indregnede indtægter, omkostninger, aktiver og forpligtigelser er korrekte.

I regnskabets note 4 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 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**

### **Erklæringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsen § 7, stk. 2**

Overtrædelse af regnskabslovgivningen

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

Hellerup, 29/05/2017

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

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 6 for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet har været 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 2016 udviser et overskud på 1.478.679, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 14.760.424.

## Udviklingen i året 2016 og begyndelsen af 2017

Selskabets ejendom, der har været under administration siden 2014, blev den 17. februar 2016 solgt for GBP 500.000. Kommanditselskabet skal, jævnfør selskabets vedtægter, herefter opløses. Det forventes at ske i løbet af 2017.

## 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 2016. Der er dokumentation for posterne i såvel primo- som ultimobalancen. Selskabets bestyrelse vurderer derfor, at estimaterne er forsvarlige og rimeligt nøjagtige.

## Begivenheder efter balancedagen

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 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.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		0	303.357
Andre eksterne omkostninger .....		-93.502	-532.181
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1	1.580.659	2.217.198
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.487.157</b>	<b>1.988.374</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.487.157</b>	<b>1.988.374</b>
Andre finansielle indtægter .....		56.878	2.180
Øvrige finansielle omkostninger .....		-65.356	-420.200
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.478.679</b>	<b>1.570.354</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.478.679</b>	<b>1.570.354</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.478.679	1.570.354
<b>I alt .....</b>		<b>1.478.679</b>	<b>1.570.354</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		0	5.055.950
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>5.055.950</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>11.429</b>	<b>5.067.379</b>
Likvide beholdninger .....		299.571	227.797
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>299.571</b>	<b>227.797</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>311.000</b>	<b>5.295.176</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		7.855.064	7.325.443
Overført resultat .....		-22.615.488	-24.094.167
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-14.760.424</b>	<b>-16.768.724</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		13.059.875	19.537.863
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	4	2.011.549	2.526.037
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.071.424</b>	<b>22.063.900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.071.424</b>	<b>22.063.900</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>311.000</b>	<b>5.295.176</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo .....	7.325.443	-24.094.167	-16.768.724
Kapitalforhøjelse .....	529.621		529.621
Årets resultat .....		1.478.679	1.478.679
Egenkapital, ultimo .....	7.855.064	-22.615.488	-14.760.424

Netto kapitalforhøjelse på 529.621 sammensætter sig således:

Årets indskud	346.020
Ekstraordinær indbetaling	172.220
Tilbageført tidligere hensat til tab	11.381
<b>I alt</b>	<b>529.621</b>

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 2016 er der indbetalt DKK 10.190.710. Resthæftelsen udgør DKK 19.069.226.

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 2016 DKK 367.740.

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2016 kr.	2015 kr.
Tab ved afhænelse af ejendom/værdiregulering ejendom i 2015	-260.850	3.152.950
Værdiregulering finansiering	1.841.509	-935.752
	<b>1.580.659</b>	<b>2.217.198</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme 2016 kr.	Investeringsejendomme 2015 kr.
Kostpris primo	27.971.326	27.971.326
Tilgang		
Afgang	-27.971.326	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>27.971.326</b>
Værdireguleringer primo	22.915.376	26.068.326
Årets værdireguleringer		-3.152.950
Afgang	-22.915.376	
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>22.915.376</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>5.055.950</b>

### 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 2016 kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder 2015 kr.</b>
Kostpris primo	11.429	11.429
Tilgang gang		
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.429</b>	<b>11.429</b>
Værdireguleringer primo	0	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%	79.321	0

#### 4. 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.

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

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

	2016	2015
	kr.	kr.
Investeringsjendomme	0	5.055.950
	<b>0</b>	<b>5.055.950</b>