
K/S Scandinavian Property Investment 11

Gøgevej 24, DK-2680 Solrød Strand

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Annual Report for 1 January - 31 December 2015

CVR-nr. 29 80 40 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 28/5 2016

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 28/5 2016*

Jan Riise Christensen
Dirigent
Chairman



pwc

Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæringer 2
Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Ledelsesberetning 7
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 9
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 11
Notes to the Financial Statements

Regnskabspraksis 19
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Scandinavian Property Investment 11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2016
København, 28 May 2016

Direktion

Executive Board

Jan Riise Christensen

Bestyrelse

Board of Directors

Finn Søndergaard
formand
Chairman

Jan Riise Christensen

Svend Laulund

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 11

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 11 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. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern

To the of K/S Scandinavian Property Investment 11

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January - 31 December 2015, which comprise income statement, balance sheet, notes and summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the Financial Statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the Financial Statements are free from material misstatement.

An audit involves performing audit procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the Financial Statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error. In making those

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har en betydelig negativ egenkapital, og det er usikkert, om investorerne 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.

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af ekstern valuar vurdering af 22. april 2015 jf. note 6. Det er vores opfattelse, at der i perioden frem til årsregnskabets underskrivelse kan være forhold der har indflydelse på denne vurdering og der er således betydelig usikkerhed i forhold til om vurdering stadig er retvisende. Det er vores opfattelse, at der er ikke blevet os forevist tilstrækkeligt revisionsbevis for ejendommens værdiansættelse, hvorfor vi tager forbehold for indregning af denne i årsregnskabet.

risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation of Financial Statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by Management, as well as evaluating the overall presentation of the Financial Statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our Adverse Opinion.

Qualification

Basis for Adverse Opinion

The Company has considerable negative equity, and it is uncertain whether the investors can will contribute sufficient capital for the Company to meet its future payment obligations.

The Financial Statements have been prepared on a going concern assumption, which we do not find suitable on this basis.

The Company's property has been valued on the basis of a valuation by an external appraiser of 22 April 2015, see note 6. In our opinion, any matters arising in the period to the date of signing of the Financial Statements may affect this valuation; accordingly, material uncertainty exists as to whether this valuation remains fair. Therefore, in our opinion, sufficient audit evidence has not been obtained in respect of the valuation of the property; consequently, we qualify our opinion with respect to the recognition of this in the Financial Statements.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

I regnskabet note 11 fremgår det, at der er betydelig usikkerhed om opgørelsen af den kortfristede del af gælden til 1. prioritetsbanken, hvorfor vi tager forbehold for denne opdeling i årsregnskabet.

It appears from note 11 to the Financial Statements that the calculation of the short-term part of the bank debt to the Company's first mortgage lender is subject to material uncertainty; consequently, we qualify our opinion with respect to this break-down of debt in the Financial Statements.

I regnskabet note 8 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.

As stated in note 8 to the Financial Statements, the Managements of other Scandinavian Property Investment companies do not confirm the receivables recognised. Therefore, we qualify our auditor's report in respect of the recognition of these items in the balance sheet 31 December 2014 and 31 December 2015.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, den 28. maj 2016
Hellerup, 28 May 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Adverse Opinion

In our opinion, because of the significance of the matter discussed in the Basis for Adverse Opinion paragraph, the Financial Statements do not give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2015 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Statement on Management's Review

We have read Management's Review in accordance with the Danish Financial Statements Act. We have not performed any procedures additional to the audit of the Financial Statements. On this basis, in our opinion, the information provided in Management's Review is in accordance with the Financial Statements.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

K/S Scandinavian Property Investment 11
Gøgevej 24
DK-2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 29 80 40 60
CVR No: 29 80 40 60
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Hjemstedskommune: Solrød
Municipality of reg. office: Solrød

Bestyrelse
Board of Directors

Finn Søndergaard, formand (*Chairman*)
Jan Riise Christensen
Svend Laulund

Direktion
Executive Board

Jan Riise Christensen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
DK-2900 Hellerup

Pengeinstitut
Bankers

Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning *Management's Review*

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 11 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet er køb af erhvervsjendomme i Skotland, med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet erhvervede den 29. december 2006 ejendommen, Unit 1B Rannock Road Birkenshaw Industrial Estate, Uddington, Skotland til en købspris på GBP 6.100.000.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 1.940.273, heraf værdireguleringer på DKK -915.526, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 32.435.073.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 11 for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The Annual Report has been prepared under the same accounting policies as last year.

Main activity

The main activity of the Limited Partnership is acquisition of business properties in Scotland for rental purposes.

The Limited Partnership acquired on 29 December 2006 the property Unit 1B Rannock Road Birkenshaw Industrial Estate, Uddington, Scotland at a purchase price of GBP 6,100,000.

Development in the year

The income statement of the Company for 2015 shows a loss of DKK 1,940,273, of which value adjustments amount to DKK -915,526, and at 31 December 2015 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 32,435,073.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		3.931.897	3.683.479
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-220.870	-200.754
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		3.711.027	3.482.725
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	-915.526	-24.142.787
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		2.795.501	-20.660.062
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	4	71.598	67.050
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	5	-4.807.372	-4.495.760
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-1.940.273	-25.088.772

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-1.940.273	-25.088.772
		-1.940.273	-25.088.772

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		33.369.270	31.399.500
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	6	33.369.270	31.399.500
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	7	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		11.429	11.429
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		33.380.699	31.410.929
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		576.197	192.235
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	8	98.357	98.357
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		674.554	290.592
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		1.277.010	1.237.825
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		1.951.564	1.528.417
Aktiver <i>Assets</i>		35.332.263	32.939.346

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		15.207.774	13.815.288
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-47.642.847	-45.702.574
Egenkapital Equity	9	-32.435.073	-31.887.286
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	10	27.462.909	45.216.205
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	11	27.462.909	45.216.205
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	11	38.963.183	18.185.027
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		613.085	576.894
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		8.354	111.146
Anden gæld <i>Other payables</i>	12	719.805	737.360
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		40.304.427	19.610.427
Gældsforpligtelser Debt		67.767.336	64.826.632
Passiver Liabilities and equity		35.332.263	32.939.346
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	14		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	13		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 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 forventer, 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

A liquidity deficit is expected for the 2016 financial year.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements with the banks that can be met by the Company in terms of liquidity, and it is also a requirement that the expected liquidity deficit for 2016 can be covered by the Company's limited partners.

It is Management's assessment that the agreements with the banks will fall into place and that the request for capital from the limited partners will be met; therefore, the Annual Report is prepared under a going concern assumption.

2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved

	2015 DKK	2014 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	-915.526	-24.142.787
	-915.526	-24.142.787

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

3 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer at der er en betydelig 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.

In Management's assessment there is considerable uncertainty in respect of the determination of the fair value of the Company's property, mainly due to the relatively few transactions and therefore the price level of the property and the effect of even minor changes in required rate of return.

	2015 DKK	2014 DKK
4 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	5.322	4.960
Valutakursreguleringer <i>Exchange adjustments</i>	66.276	62.090
	71.598	67.050

5 Finansielle omkostninger

Financial expenses

Spar Nord 4568755826 <i>Spar Nord 4568755826</i>	626.087	695.627
Spar Nord 4568755818 <i>Spar Nord 4568755818</i>	956.628	817.700
Newcastle Building Society <i>Newcastle Building Society</i>	3.094.049	2.951.677
Afskrivning stiftelsesomkostninger banklån <i>Write-off cost for bank mortgage</i>	124.985	19.136
Scandinavian Property Investment 11 ApS <i>Scandinavian Property Investment 11 ApS</i>	5.623	11.620
	4.807.372	4.495.760

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Assets measured at fair value

	Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	74.131.149
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis <i>Net effect from change of accounting policy</i>	0
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	<u>74.131.149</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	-42.731.649
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>	1.969.770
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-40.761.879</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>33.369.270</u>

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 22. april 2015 fra ekstern valuar til GBP 3.300.00 (2014 GBP 3.300.00). *The property is valued at fair value according to the assessment report of 22 April 2015 from a real estate appraiser to GBP 3,300,000 (2014 GBP 3,300,000).*

Ledelsen vurderer, at der er en betydelig 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.

In Management's opinion, the determination of the fair value of the Company's property is subject to considerable uncertainty, primarily due to the relatively few transactions and, consequently, uncertainty of the price level for properties as well as the effect of even small changes of required rate of return.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Kapitalandele i associerede virksomheder		
<i>Investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar	11.429	11.429
<i>Cost at 1 January</i>		
Kostpris 31. december	11.429	11.429
<i>Cost at 31 December</i>		
Værdireguleringer 1. januar	0	0
<i>Value adjustments at 1 January</i>		
Værdireguleringer 31. december	0	0
<i>Value adjustments at 31 December</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.429	11.429
<i>Carrying amount at 31 December</i>		
8 Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>		
Tilgodehavende KS SPI 3	98.357	98.357
<i>Receivables, KS SPI3</i>		
	98.357	98.357

Ledelsen har oplyst, at den regnskabsmæssige præsentation af mellemværender med øvrige SPI selskaber ikke er et udtryk for ledelsens indeståelse og bekræftelse af mellemværendet, idet tidligere og nuværende administrator ikke har dokumenteret mellemværendet.

Management has stated that the presentation for accounting purposes of balances to other SPI companies does not reflect Management's acceptance and confirmation of the balances as the balances have not been documented by the previous and the present administrators.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Egenkapital

Equity

	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
	<i>Paid in capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	13.815.288	-45.702.574	-31.887.286
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	1.516.425	0	1.516.425
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-1.940.273	-1.940.273
Overførsel til dækning af tab <i>Transferred to cover loss</i>	-123.939	0	-123.939
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	15.207.774	-47.642.847	-32.435.073

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.335. Heraf er der pr. 31/12 2015 indbetalt DKK 13.913.693 . Resthæftelsen andrager DKK 61.621.307.

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 i alt DKK 5.404.527.

The Capital of the limited partnership amounts to DKK 75,535,000 distributed on 100 shares ad DKK 755,355. As per 31 December 2015 DKK 13,913,693 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 61,621,307.

Retained earnings includes reserve for net valuation gain/loss on investment properties according to note assets measured at fair value.

The total transferred amount to cover loss is at 31. December 2015 DKK 5,404,527.

10 Kreditinstitutter

Credit Institutions

	2015	2014
	DKK	DKK
Spar Nord 4568755826 <i>Spar Nord 4568755826</i>	10.829.274	8.270.941
Spar Nord 4568558818 <i>Spar Nord 4568558818</i>	7.407.666	9.211.831
Newcastle Building Society <i>Newcastle Building Society</i>	48.189.152	45.918.460
	66.426.092	63.401.232

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

Selskabet overholder ikke Loan to Value covenants i forhold til låneaftale med 1. prioritetsbank. Newcastle Building Society kan som følge heraf, og med en frist på 7 dage, kræve nedbringelse af lånet indtil det udgør 82,3 % af ejendommens værdi. I årsregnskabet er alt gæld til 1. prioritets banken, som overskrider 82,3 % af ejendomsværdien, præsenteret som kortfristet. En ændring i ejendommens værdiansættelse har således indflydelse på opdelingen af prioritetsgælden i en kort- og langfristet del. Det er vores vurdering, at der er en betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelsen af dagsværdien af selskabets ejendom jf. note 6 hvilket også medfører usikkerhed om opgørelsen af den kortfristede del af prioritetsgælden.

Value covenants under the loan agreement with its first mortgage lender. Consequently, Newcastle Building Society may, at 7 days' notice, demand repayment on the loan until it represents 82.3% of the value of the property. In the Financial Statements, all bank debt to the first mortgage lender in excess of 82.3% of the property value has been presented as short-term. Any change to the valuation of the property will thus affect the break-down of the mortgage debt on a short- and long-term part, respectively. In our opinion, the determination of the fair value of the Company's property, see note 6, is subject to material uncertainty, which also leads to uncertainty relating to the calculation of the short-term part of the mortgage debt.

	2015 DKK	2014 DKK
Kreditinstitutter Credit institutions		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	27.462.909	45.216.205
Langfristet del <i>Long-term part</i>	27.462.909	45.216.205
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Other short-term debt to credit institutions</i>	38.963.183	18.185.027
	66.426.092	63.401.232

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
12 Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Merværdiafgift mv.	194.491	180.156
Vat		
Skyldige renter	241.321	245.737
<i>Interests, payable</i>		
Skyldig revisor	33.000	50.500
<i>Auditor, payable</i>		
Mellemregning Scandinavian Property Investment 11 ApS	140.385	138.179
<i>Current account, Scandinavian Property Investment 11 ApS</i>		
	609.197	614.572

13 Nærtstående parter og ejerforhold

Related parties and ownership

Grundlag

Basis

Ejerforhold

Ownership

Følgende kommanditister er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :
The following shareholders are recorded in the Company's register of shareholders as holding at least 5% of the votes or at least 5% of the share capital:

Jan Riise Christensen

Svend Laulund

Kaspar B. Christensen

Carsten Løvig Nielsen

Sigurd Kongsgaard

Finn Søndergaard

K/S Scandinavian Property
Investment 11

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2015	2014
	DKK	DKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser		
<i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
<i>The following assets have been placed as security with mortgage credit institutes:</i>		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	33.369.270	31.399.500
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 11 for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og 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.

Basis of Preparation

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 11 for 2015 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2015 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses and provisions as well as reversals due to changed accounting estimates of amounts that have previously been recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset will flow to the Company, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Kautionsomkostninger

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investment 11 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 11 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Gains and losses arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the transaction date rates are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

Revenue

Rental income is recognised on a straight line-basis over the term of the lease.

Expenses for raw materials and consumables

According to the articles of association, K/S Scandinavian Property Investment ii has to pay a compensation to iKomplementarsel-skabet Scandinavian Property Investment Yi ApS'. This compensation is decided on the at the Annual General Meeting, and shall as a minimum amount of 2 % of the equity at the beginning of the financial year in 'Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 11 ApS'.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse, forsikring, omkostninger til forvaltning af ejendommen og administrationsomkostninger.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Der er ikke afsat skat i årsrapporten, da det er de enkelte kommanditister, der er skattepligtig af deres andel af skattepligtig indkomst.

Balancen

Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen

Other external expenses

Other external expenses comprise expenses regarding repair and maintenance, insurance and expenses regarding administration of the property and administration costs.

Other operating income and expenses

Other operating income and other operating expenses comprise items of a secondary nature to the core activities of the enterprise.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax

No provision for tax has been made in the Annual Report as the individual limited partners are liable to pay taxes on their share of the taxable income.

Balance Sheet

Investment properties

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value involves material accounting estimates.

In Management's opinion it has not been possible this year to determine fair value through market information, and, consequently, valuation has been

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2015 for each property by using a return-based model under which the expected future cash flows for the coming year combined with a rate of return form the basis of the fair value of the property. The calculations are based on property budgets for the coming years. The budget takes into account developments in rentals, vacancies, operating expenses, maintenance and administration, etc. The budgeted cash flow is divided by the estimated rate of return to arrive at the fair value of the property. The value thus calculated is adjusted for any non-operating assets such as cash and cash equivalents, deposits, etc if they are not shown separately in the balance sheet.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Investments in subsidiaries and associates

Investments in subsidiaries and associates are measured at cost. Where cost exceeds the recoverable amount, write-down is made to this lower value.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts. Provisions for bad debts are determined on the basis of an individual assessment of each receivable.

Financial debts

Mortgage loans are measured at amortised cost, which for cash loans corresponds to the remaining loan. Amortised cost of debenture loans corresponds to the remaining loan calculated as the underlying cash value of the loan at the date of raising the loan adjusted for depreciation of the price adjustment of the loan made over the term of the loan at the date of raising the loan.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Loans from credit institutions are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

To the extent that the Company's own credit risk can be measured reliably, the credit risk is recognised in the fair value of debt to financial institutions.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.