
K/S Scandinavian Property Investment 11

Gøgevej 24, DK-2680 Solrød Strand

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

Annual Report for 1 January - 31 December 2016

CVR-nr. 29 80 40 60

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2017

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 30/5 2017*

Jan Riise Christensen
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 8
Company Information

Ledelsesberetning 9
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 10
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 11
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 13
Notes to the Financial Statements

Noter, regnskabspraksis 19
Notes, Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2017
København, 30 May 2017

Direktion

Executive Board

Jan Riise Christensen

Bestyrelse

Board of Directors

Finn Søndergaard
formand
Chairman

Jan Riise Christensen

Svend Laulund

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January - 31 December 2016.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2016 of the Company and of the results of the Company operations for 2016.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 11

To the of K/S Scandinavian Property Investment 11

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Adverse opinion

In our opinion, because of the significance of the matters 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 2016 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 11 for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets ejendom er værdiansat på baggrund af ekstern valuar vurdering af 22. april 2015 jf. note 4. 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.

Basis for adverse opinion

The Company's property has been valued on the basis of a valuation by an external appraiser of 22 April 2015, see note 4. 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 revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

I regnskabets note 9 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.

I regnskabets note 6 fremgår, at ledelsen ikke vil bekræfte det anførte tilgodehavende til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, ligesom ledelsen i øvrige Scandinavian Property Investment selskaber ikke vil bekræfte den anførte gæld, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i balancen pr. 31. december 2015 og 31. december 2016.

Selskabet har krav på indbetaling af selskabskapital DKK 525.217. Vi har ikke modtaget dokumentation for værdiansættelsen, hvorfor der tages forbehold herfor.

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.

It appears from note 9 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.

As stated in note 6 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 2015 and 31 December 2016.

Share capital of DKK 525,217 is due to the Company. We have not received any documentation of the valuation and, therefore, we qualify our opinion in this respect.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our adverse opinion.

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for afkræftende konklusion”, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af forbehold vedrørende mellemregninger med SPI selskaber, beregning vedr. kortfristede del af gæld, tilgodehavende selskabskapital, going concern samt værdiansættelse af ejendommen. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til de beløb og andre elementer, der er påvirket af mellemregninger med SPI selskaber, tilgodehavende selskabskapital samt værdiansættelsen af ejendommen.

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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standar-

As the Basis for Adverse Opinion section shows, we express a modified opinion on the financial statements due to a qualification with respect to balances with other SPI companies, calculation of the short-term part of the bank debt, share capital receivable, going concern and the valuation of the property. We conclude, for the same reason, that Management's Review is not free from material misstatement in relation to the amounts and other elements affected by balances with other SPI companies, share capital receivable and the valuation of the property.

Management's responsibilities 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.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

der om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om

additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of account-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 30. maj 2017
Hellerup, 30 May 2017

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Rønne Nielsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

ting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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 2016 udviser et overskud på DKK 992.486, heraf værdireguleringer på DKK 2.093.068, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 30.433.282.

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 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

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

Key activities

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 2016 shows a profit of DKK 992,486, of which value adjustments amount to DKK 2,093,068, and at 31 December 2016 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 30,433,282.

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	2016 DKK	2015 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		3.490.752	3.931.897
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-162.261	-220.870
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.328.491	3.711.027
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	2.093.068	-915.526
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		5.421.559	2.795.501
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		4.560	71.598
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		-4.433.633	-4.807.372
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		992.486	-1.940.273

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		992.486	-1.940.273
		992.486	-1.940.273

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		28.654.560	33.369.270
Materielle anlægsaktiver	4	28.654.560	33.369.270
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	5	11.429	11.429
Finansielle anlægsaktiver		11.429	11.429
<i>Fixed asset investments</i>			
Anlægsaktiver		28.665.989	33.380.699
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		525.218	576.197
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	6	98.357	98.357
Tilgodehavender		623.575	674.554
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		1.078.639	1.277.010
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		1.702.214	1.951.564
<i>Current assets</i>			
Aktiver		30.368.203	35.332.263
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		16.217.079	15.207.774
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-46.650.361	-47.642.847
Egenkapital Equity	7	-30.433.282	-32.435.073
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	23.582.703	27.462.909
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	9	23.582.703	27.462.909
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	36.127.477	38.963.183
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		526.454	613.085
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to owners and Management</i>		0	8.354
Anden gæld <i>Other payables</i>		564.851	719.805
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		37.218.782	40.304.427
Gældsforpligtelser Debt		60.801.485	67.767.336
Passiver Liabilities and equity		30.368.203	35.332.263
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 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 kommanditister.

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 2017 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 2017 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

	2016 DKK	2015 DKK
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme <i>Other value adjustments of investment properties</i>	2.093.068	-915.526
	2.093.068	-915.526

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 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>	-40.761.879
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-4.714.710
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	<u>-45.476.589</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>	<u>28.654.560</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Ejendommen er beliggende i Uddington UK og er værdiansat til dagsværdi i henhold til vurderingsrapport af 22. april 2015 fra ekstern valuar til GBP 3.300.00 (2015 GBP 3.300.00). Værdiansættelsen er udarbejdet iflg. "RICS" - professionel standard ("the Red Book") og tager udgangspunkt i afkastet fra markedsløjen (GBP 224.500 pa net.) set over en 10 årig periode. Afkastprocenten er beregnet til 8,5%

The property is located in Uddington UK and is valued at fair value according to the assessment report of 22 April 2015 from a real estate appraiser to GBP 3,300,000 (2015 GBP 3,300,000). The valuation is prepared by on the "RICS" professional standard ("the Red Book") and is based on the return from the market rent (GBP 224,500 pa net.) Over a 10 year period. The return rate is calculated at 8.5%

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.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

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.

	2016 DKK	2015 DKK
5 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>		

6 Andre tilgodehavender

Other receivables

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

7 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>	15.207.774	-47.642.847	-32.435.073
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	1.585.502	0	1.585.502
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	992.486	992.486
Overførsel til dækning af tab <i>Transferred to cover loss</i>	-576.197	0	-576.197
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	16.217.079	-46.650.361	-30.433.282

Selskabets indskudskapital udgør DKK 75.535.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 755.335. Heraf er der pr. 31/12 2016 indbetalt DKK 15.533.691 . Resthæftelsen andrager DKK 60.001.309.

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 i alt DKK 5.980.724.

The Capital of the limited partnership amounts to DKK 75,535,000 distributed on 100 shares ad DKK 755,355. As per 31 December 2016 DKK 15,533,691 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 60,001,309.

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 2016 DKK 5,980,724.

8 Kreditinstitutter

Credit Institutions

	2016	2015
	DKK	DKK
Spar Nord 4568755826 <i>Spar Nord 4568755826</i>	6.425.725	7.407.666
Spar Nord 4568558818 <i>Spar Nord 4568558818</i>	12.532.670	10.829.274
Newcastle Building Society <i>Newcastle Building Society</i>	40.751.785	48.189.152
	59.710.180	66.426.092

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 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 4 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 4, is subject to material uncertainty, which also leads to uncertainty relating to the calculation of the short-term part of the mortgage debt

	2016 DKK	2015 DKK
Kreditinstitutter Credit institutions		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	23.582.703	27.462.909
Langfristet del <i>Long-term part</i>	23.582.703	27.462.909
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter <i>Other short-term debt to credit institutions</i>	36.127.477	38.963.183
	59.710.180	66.426.092

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2016	2015
	DKK	DKK
10 Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
Merværdiafgift mv.	167.012	194.491
Vat		
Skyldige renter	206.725	241.321
<i>Interests, payable</i>		
Skyldig revisor	33.000	33.000
<i>Auditor, payable</i>		
Mellemregning Scandinavian Property Investment 11 ApS	142.912	140.385
<i>Current account, Scandinavian Property Investment 11 ApS</i>		
	549.649	609.197
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
<i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Pant og sikkerhedsstillelse		
<i>Charges and 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	28.654.560	33.369.270
<i>Land and buildings with a carrying amount of</i>		

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 11 for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 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 2016 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B as well as selected rules applying to reporting class C.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

Financial Statements for 2016 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.

Noter, regnskabspraksis *Notes, 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 finansiell 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. Exchange differences 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 rates at the time when the receivable or the debt arose 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 iKomplementarselskabet 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'.

Noter, regnskabspraksis

Notes, 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

Noter, regnskabspraksis *Notes, Accounting Policies*

er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2016 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

made based on a recognised valuation technique.

The fair value of certain investment properties has been determined at 31 December 2016 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.

Impairment of fixed assets

The carrying amounts of property, plant and equipment are reviewed on an annual basis to determine whether there is any indication of impairment other than that expressed by amortisation and depreciation.

If so, the asset is written down to its lower recoverable amount.

Noter, regnskabspraksis

Notes, Accounting Policies

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.

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.

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.

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.

Noter, regnskabspraksis ***Notes, Accounting Policies***

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.

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.