

---

***K/S Scandinavian  
Property Investment 8***  
**Årsrapport for 2012**  
*Annual Report for 2012*

---

CVR-nr. 29 82 80 24

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 25/6 2013

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 25/6 2013*

Vibeke Oxholm  
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*

### **Ledelsesberetning**

#### ***Management's Review***

Selskabsoplysninger 6  
*Company Information*

Beretning 7  
*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 årsrapporten 13  
*Notes to the Annual Report*

Regnskabspraksis 20  
*Accounting Policies*

# **Ledelsespåtegning**

## ***Management's Statement***

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Scandinavian Property Investment 8.

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2013  
*København, 24 June 2013*

### **Direktion**

***Executive Board***

Tim Toftgaard Jensen

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Formand Vibeke Oxholm

Michael Dela

Tim Toftgaard Jensen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 8 for the financial year 1 January - 31 December 2012.

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 2012 of the Company and of the results of the Company operations for 2012.

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report*

Til kommanditisterne i K/S Scandinavian Property Investment 8

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 8 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor

To the of K/S Scandinavian Property Investment 8

### **Report on the Financial Statements**

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 8 for the financial year 1 January - 31 December 2012, 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*

intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighe-derne, men ikke at udtrykke en konklusion om effek-tiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledel-sens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af års-regnskabet.

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

### **Forbehold**

#### *Grundlag for konklusion med forbehold*

Som det fremgår af note 8 vil ledelsen ikke bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, DKK 2.223.713, ligesom ledelsen i øvrige Scandinavian Property Investment selskaber ikke vil bekræfte de anførte tilgodehavender, DKK 2.511.450, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af disse poster i årsregnskabet.

### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er be-skrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, pas-siver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regn-skabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overens-stemmelse med årsregnskabsloven.

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 effective-ness 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 Qualified Opinion.

### **Qualification**

#### *Basis for Qualified Opinion*

As it appears from note 8 Management will not acknowledge the payables stated to other Scandinavian Property Investment enterprises, DKK 2,223,713, just as the managements of the other Scandinavian Property Investment enterprises will not acknowledge the stated receivables, DKK 2,511,450 Consequently, we qualify our report in respect of the recognition of these items in the Financial Statements.

### **Qualified Opinion**

In our opinion, except for the possible effect of the matter described in the Basis for Qualified Opinion paragraph, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2012 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Independent Auditor's Report*

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at tage forbehold for vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er forhandlinger med selskabets långivende banker, samtidig med, at der for regnskabsåret 2013 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 2013 kan opkræves hos selskabets kommanditister.

Ledelsen bedømmer, 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.

Ligeledes uden forbehold, gør vi opmærksom på oplysninger i note 1, hvoraf ledelsens vurdering af usikkerheden knyttet til fastsættelse af dagsværdien på ejendommen fremgår som betydelig

### **Emphasis of Matter**

Without qualifying our opinion on the auditors' report, we draw attention to that negotiations are being conducted with the Company's lending banks; at the same time, a liquidity deficit is expected for the 2013 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 2013 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.

Without qualifying our auditor's report, we also draw attention to the information in note 1 in respect of Management's assessment of the uncertainty to the determination of the fair value of the property.

# **Den uafhængige revisors erklæringer**

## ***Independent Auditor's Report***

### **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 24. juni 2013

*Hellerup, 24 June 2013*

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Nørskov Jensen

statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

### **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 8  
Gøgevej 24  
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 29 82 80 24

*CVR No:*

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

*Financial period: 1 January - 31 December*

Hjemstedskommune: Solrød

*Municipality of reg. office: Solrød*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Vibeke Oxholm  
Michael Dela  
Tim Toftgaard Jensen

**Direktion**  
*Executive Board*

Tim Toftgaard Jensen

**Revision**  
*Auditors*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
DK-2900 Hellerup

**Pengeinstitut**  
*Bankers*

Spar Nord Bank A/S

## **Beretning**

### **Review**

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Hovedaktivitet**

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

Kommanditselskabet erhvervede den 29. december 2006 ejendommen, 74 Portland Street, Kilmarnock, Skotland til en købspris på GBP 5.250.000.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på DKK 5.747.138, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på DKK 18.402.650.

Dagsværdien pr. 31. december 2012 af selskabets renteswap udgør DKK 1.338.806 (2011 DKK 2.362.069)

Den 22. september 2011 frasolgte selskabet den del af ejendommen der var udlejet til Wetherspoons pubberne for en kontantpris på £1.350.000.

Værdiansættelsen af den resterende del af ejendommen er værdiansat i 2011 med samme pris pr. kvadratmeter som den solgte del af ejendommen. Baseret på en forsigtig vurdering af ejendoms markedet i Skotland har ledelsen estimeret en dagsværdi på DKK 25.000.000, der medfører en

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2012 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 74 Portland Street, Kilmarnock Scotland, at a purchase price of GBP 5,250,000.

#### **Development in the year**

The income statement of the Company for 2012 shows a loss of DKK 5,747,138, and at 31 December 2012 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 18,402,650.

Fair value of the company's interest swap as per 31. December 2012 amounts to DKK 1,338,806 (2011 DKK 2,362,069)

On 22 September 2011 the Company sold the part of the property leased to the Wetherspoons pubs at a cash price of GBP 1,350,000.

The valuation of the remaining part of the property is valued in 2011 at the same price per square feet as the sold portion of the property. Based on a moderate assessment of the market of properties in Scotland, the Management has estimated a fair value of DKK 25,000,000,

## **Beretning** *Review*

nedskrivning på DKK 4.747.563.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der kan opkræves den nødvendige kapital hos selskabets kommanditister samt at lånet hos Erste bank refinansieres.

### **Strategi og målsætninger**

#### **Målsætninger og forventninger for det kommende år**

På nuværende tidspunkt er der forhandlinger med selskabets långivende banker i både Danmark og England vedrørende vilkårene for de respektive lån.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med begge banker om afdrag og renter, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet og selskabets kommanditister.

Med selskabets nuværende lejeaftaler, omkostningsstruktur og finansiering, forventes et likviditetsunderskud for 2013, der vil blive opkrævet hos selskabets kommanditister.

Det er ledelsens vurdering, at der indgås hensigtsmæssige aftaler med selskabets banker, samtidig med, at der vil kunne opkræves den nødvendige kapital hos selskabets kommanditister, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

resulting in a value adjustment of DKK 4,747,563.

It is a precondition for going concern of the company that the necessary capital can be paid by the limited partners and that the loan by Erste bank will be refinanced.

### **Strategy and objectives**

#### **Targets and expectations for the year ahead**

At this time, there are negotiations with the Company's lending banks in both Denmark and the UK regarding the terms of the respective loans.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements on repayment and interest with both banks which can be met by the Company and its limited partners in terms of liquidity.

The company's current rental agreements, cost-structure and financing, leads to a negative cash flow for 2013. This will be collected from the limited partners.

It is Management's assessment that appropriate agreements will be made with the Company's banks, and that it will be possible to obtain the required capital from the Company's limited partners; therefore, the Annual Report is prepared under a going concern assumption.

# **Beretning**

## ***Review***

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ledelsen vurderer at der er betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relativ få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

### **Uncertainty relating to recognition and measurement**

In Management's assessment there is a 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.

### **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	2012 DKK	2011 DKK
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>2.221.810</b>	<b>2.751.760</b>
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-565.280	-338.257
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>1.656.530</b>	<b>2.413.503</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	-3.719.996	-7.427.135
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-2.063.466</b>	<b>-5.013.632</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b> <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		<b>-2.063.466</b>	<b>-5.013.632</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	229.702	488.716
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-3.913.374	-5.763.799
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-5.747.138</b>	<b>-10.288.715</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-5.747.138	-10.288.715
		<b>-5.747.138</b>	<b>-10.288.715</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		25.000.000	28.991.826
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>25.000.000</b>	<b>28.991.826</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.000.000</b>	<b>28.991.826</b>
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		272.042	53.750
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	6	2.511.450	2.283.137
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.783.492</b>	<b>2.336.887</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>112.416</b>	<b>117.839</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.895.908</b>	<b>2.454.726</b>
<i>Currents assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>27.895.908</b>	<b>31.446.552</b>
<i>Assets</i>			

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Passiver

##### Liabilities and equity

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		12.581.208	10.192.458
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-30.983.858	-25.236.720
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	7	<b>-18.402.650</b>	<b>-15.044.262</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	10	28.537.269	28.231.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b>Long-term debt</b>	10	<b>28.537.269</b>	<b>28.231.648</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	10	13.383.837	12.891.971
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		328.935	322.625
Anden gæld <i>Other payables</i>	8	4.048.517	5.044.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>17.761.289</b>	<b>18.259.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>46.298.558</b>	<b>46.490.814</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>27.895.908</b>	<b>31.446.552</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	11		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	12		

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen vurderer at der er betydelig usikkerhed knyttet til fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendom, væsentligst grundet de relativ få handler og dermed prisniveau for ejendomme samt effekten af selv mindre ændringer i afkastkrav.

*In Management's assessment there is a 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.*

	2012 DKK	2011 DKK
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b> <i>Value adjustments of assets held for investment</i>		
Værdiregulering ejendom <i>Net valuation gains/loss in investment properties</i>	-3.991.826	-4.881.078
Værdiregulering renteswaps <i>net valuation interest swap</i>	1.023.263	-2.362.069
Værdiregulering finansiering <i>Net valuation gains/loss liability</i>	-751.433	-183.988
	<b>-3.719.996</b>	<b>-7.427.135</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Barclays <i>Barclays</i>	138	124
Valutakursregulering <i>Value adjustments</i>	1.250	272.264
Øvrige renter <i>Other interests</i>	228.314	216.328
	<b>229.702</b>	<b>488.716</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2012 DKK	2011 DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 4568755508 <i>Spar Nord 4568755508</i>	765.851	703.042
Spar Nord 4568755494 <i>Spar Nord 4568755494</i>	416.919	447.944
Erste Bank <i>Erste Bank</i>	2.477.376	4.370.980
Stiftelsesprovision <i>Write-off for bank mortgage</i>	36.420	34.661
Øvrige renter <i>Other interest</i>	216.808	207.172
	<b>3.913.374</b>	<b>5.763.799</b>
<b>5 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
<i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i>
		DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		45.952.958
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>		45.952.958
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-16.961.132
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		-3.991.826
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		-20.952.958
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>25.000.000</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

*Assets measured at fair value*

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi baseret på et forventet afkastkrav på 6,6 % svarende til GBP 2.737.625.

*The property is valued at fair value based on expected revenue requirements of 6,6 % corresponding to GBP 2,737,625.*

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 som følge af ændrede afkastkrav: +0,5% DKK -1.754.110 og -0,5% DKK 2.040.443.

*Valuation of the property at fair value at 31. December 2012 due to changes in revenue requirements: +0,5% DKK - 1,754,110 and -0,5% DKK 2,040,443.*

### 6 Andre tilgodehavender

*Other receivables*

	2012	2011
	DKK	DKK
Tilgodehavende SPA	261.760	0
<i>Receivables SPA</i>		
Hensættelse tab tilgodehavende SPA	-261.760	0
<i>Provision for bad debt SPA</i>		
Tilgodehavende K/S SPI 9	2.497.308	2.270.281
<i>Receivables K/S SPI 9</i>		
Tilgodehavende K/S SPI 4	14.142	12.856
<i>Receivables K/S SPI 4</i>		
<b>Total andre tilgodehavender</b>	<b>2.511.450</b>	<b>2.283.137</b>
<i>Total other receivables</i>		

### 7 Egenkapital

*Equity*

	Kapitalindsud	Overført resultat	I alt
	<i>Paid in capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	10.192.458	-25.236.720	-15.044.262
<i>Equity at 1 January</i>			
Kontant kapitalforhøjelse	2.600.000	0	2.600.000
<i>Cash capital increase</i>			
Årets resultat	0	-5.747.138	-5.747.138
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Overførsel til dækning af tab	-211.250	0	-211.250
<i>Transferred to cover loss</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>12.581.208</b>	<b>-30.983.858</b>	<b>-18.402.650</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 7 Egenkapital (fortsat)

*Equity (continued)*

#### Equity at 31 December

Selskabets indskudskapital udgør DKK 65.500.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 655.000. Heraf er pr. 31/12 2012 indbetalt DKK 12.255.416. Resthæftelsen andrager DKK 53.244.584.  
*The capital of the limited partnership amounts to DKK 65,500,000 distributed on 100 shares of DKK 655,000. As per 31 December 2012 DKK 12,255,416 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 53.244.584.*

I overført resultat indgår reserve for dagsværdi på investeringsaktiver jf. note for aktiver der måles til dagsværdi.  
*Retained earnings includes reserve for net valuation gain/loss on investment properties according to note assets measured at fair value.*

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>8 Anden gæld</b>		
<i>Other payables</i>		
SPA	0	52.817
<i>Loan SPA</i>		
Lån Scandinavian Property Investment 8 ApS	161.315	157.235
<i>Loan Scandinavian Property Investment 8 ApS</i>		
Lån K/S SPI 3	2.223.713	2.021.557
<i>Loan K/S SPI 3</i>		
Anden gæld	116.763	115.535
<i>Other payables</i>		
Skyldige renter	172.920	265.357
<i>Interest payable</i>		
Markedsværdi finansielle sikringsinstrumenter	1.338.806	2.362.069
<i>Market value financial instrument</i>		
Revision	35.000	70.000
<i>Audit</i>		
<b>Anden gæld total</b>	<b>4.048.517</b>	<b>5.044.570</b>
<i>Total other payables</i>		

Ledelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af gælden til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk for ledelsens indeståelse og bekræftelse af gælden, idet tidligere og nuværende administrator endnu ikke har dokumenteret gælden.  
*According to Management the presentation of the payables to other SPI enterprises does not express Management's guarantee and acknowledgement of the payables as the former and present administrator has not yet documented them.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 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:*

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
<i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år	28.537.269	28.231.648
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	28.537.269	28.231.648
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	13.383.837	12.891.971
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	<b>41.921.106</b>	<b>41.123.619</b>

### 10 Gæld til penge og kreditinstitutter

#### Debt bank- and creditinstitutions

Erste Bank	29.191.667	28.877.471
<i>Erste bank</i>		
Spar Nord 4568755494	4.433.511	3.568.523
<i>Spar Nord 4568755494</i>		
Spar Nord 4568755508	8.295.928	8.677.625
<i>Spar Nord 4568755508</i>		
	<b>41.921.106</b>	<b>41.123.619</b>

## Noter til årsrapporten

### Notes to the Annual Report

	2012	2011
	DKK	DKK
<b>11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b> <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b> <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 <i>Land and buildings with a carrying amount of</i>	25.000.000	28.991.826

# Noter til årsrapporten

## *Notes to the Annual Report*

### 12 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:*

Bo Mortensen

Hans Chr. Clausen

Finn Søndergaard

Tim Toftgaard Jensen

Bjarne Hansen

Berit Kristensen

Helle Olsen

Boet efter Klaus Brodersen

Michael Dela

Vibeke Oxholm

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2012 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Basis of Preparation

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2012 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.

### 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

Revenue comprises rentals which are recognised on a straight line-basis over the lease term.

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Kautionsomkostninger

I henhold til vedtægterne afholder K/S Scandinavian Property Investment 8 en økonomisk kompensation til Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 8 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal minimum udgøre 2 % af komplementarens egenkapital ved regnskabsårets start.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle poster

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

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende drifts-afkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

### Guarantee expenses

According to the articles of association, K/S Scandinavian Property Investment 8 has to pay a compensation to Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 8 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 8 ApS'.

### Other external expenses

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

### Financial income and expenses

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

### Balance Sheet

#### Investment properties

Investment properties constitute land and buildings held to earn a return on the invested capital by way of current operating income and/or capital appreciation on sale.

On acquisition investment properties are measured at cost comprising the acquisition price and costs of acquisition. The cost of own constructed investment properties comprises the acquisition price and expenses directly related to the acquisition, including costs of acquisition and indirect expenses for labour, materials, components and suppliers up until the time when the asset is ready for use.

## Regnskabspraksis *Accounting Policies*

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2012 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

After the initial recognition investment properties are measured at fair value. Value adjustments of investment properties are recognised in the income statement.

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 to determine fair value through market information for the year and, consequently, valuation has been made based on discount models.

The fair value of investment properties has been determined at 31 December 2012 by using a return-based valuation model. The calculations are based on the budget for the coming year adjusted for fluctuations characterised by being non-recurring events. Such normal earnings are capitalised at an individually determined rate of return. 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, thus arriving at the fair value.

Depreciation based on cost reduced by any residual value is calculated on a straight-line basis over the expected useful lives of the assets, which are:

# Regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Tilgode havender**

Tilgode havender 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**

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.

### **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**

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.