
K/S Scandinavian Property Investment 8

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2013

Annual Report for 1 January - 31 December 2013

CVR-nr. 29 82 80 24

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/6 2014

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 25/6 2014*

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 on the Financial Statements

Ledelsesberetning

Management's Review

Selskabsoplysninger 6
Company Information

Beretning 7
Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Noter til årsrapporten 12
Notes to the Annual Report

Regnskabspraksis 18
Accounting Policies

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. juni 2014
København, 25 June 2014

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 2013.

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 2013 of the Company and of the results of the Company operations for 2013.

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 erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

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 2013, 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 intern

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 2013, 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 konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Som det fremgår af note 10 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 indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse 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 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 Qualified Opinion.

Qualification

Basis for Qualified Opinion

As it appears from note 10 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 effects 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 2013 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold for vores konklusion, gør vi opmærksom på de i note 1 nævnte forhold, at der er forhandlinger med selskabets långivende bank, samtidig med, at der for regnskabsåret 2014 forventes et likviditetsunderskud.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås en aftale med banken, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet, ligesom det er en forudsætning, at det forventede likviditetsunderskud for 2014 kan opkræves hos selskabets kommanditister.

Ledelsen bedømmer, at bankaftalen 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.

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.

Emphasis of Matter

Without qualifying our opinion on the auditors' report, we draw attention to the issues mentioned in note 1 that negotiations are being conducted with the Company's lending bank; at the same time, a liquidity deficit is expected for the 2014 financial year.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into an agreements with the bank that can be met by the Company in terms of liquidity, and it is also a requirement that the expected liquidity deficit for 2014 be covered by the Company's limited partners.

It is Management's assessment that the agreements with the bank 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Independent Auditor's Report on the Financial Statements

Hellerup, den 25. juni 2014
Hellerup, 25 June 2014

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Nørskov Jensen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

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 2013 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 2013 udviser et overskud på DKK 4.385.573, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 12.657.077.

På foranledning af selskabets førstprioritesbank er selskabets ejendom solgt den 23. december 2013. Salgsprovenuet er anvendt til hel og endelig indfrielse af bankens tilgodehavende.

Kapitalberedskabet

Der forventes et likviditetsunderskud for 2014, og der bliver forhandlet med den långivende bank om regulerede vilkår. Det må forventes at kommanditisternes løbende indbetalinger skal øges.

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2013 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 2013 shows a profit of DKK 4,385,573, and at 31 December 2013 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 12,657,077.

At the request of the Company 1. mortgage bank the company's property was sold December 23, 2013. The proceeds is used for full and final settlement of the credit balance.

Capital resources

A cash deficit for 2014 is expected, and negotiations are being held with the lending bank about adjusted terms and conditions. It must be expected that the limited partners' current payment must be increased.

Beretning

Review

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at der kan opkræves den nødvendige kapital hos selskabets kommanditister samt at der opnås afdragsaftale med banken.

Begivenheder efter balancedagen

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

It is a precondition for going concern of the company that the necessary capital can be paid by the limited partners' and that a repayment agreement with the bank can be achieved.

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	2013 DKK	2012 DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		2.489.413	2.221.810
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-904.218	-565.280
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		1.585.195	1.656.530
Værdireguleringer af investeringsaktiver <i>Value adjustments of assets held for investment</i>	2	6.111.567	-3.719.996
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		7.696.762	-2.063.466
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	7.297	229.702
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-3.318.486	-3.913.374
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		4.385.573	-5.747.138

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		4.385.573	-5.747.138
		4.385.573	-5.747.138

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		0	25.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	0	25.000.000
Anlægsaktiver		0	25.000.000
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		510.555	272.042
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>	6	2.511.450	2.511.450
Tilgodehavender		3.022.005	2.783.492
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		103.001	112.416
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		3.125.006	2.895.908
<i>Current assets</i>			
Aktiver		3.125.006	27.895.908
<i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>		13.941.208	12.581.208
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-26.598.285	-30.983.858
Egenkapital Equity	7	-12.657.077	-18.402.650
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	28.537.269
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	8	0	28.537.269
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	13.047.146	13.383.837
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		0	328.935
Anden gæld <i>Other payables</i>	10	2.734.937	4.048.517
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		15.782.083	17.761.289
Gældsforpligtelser Debt		15.782.083	46.298.558
Passiver Liabilities and equity		3.125.006	27.895.908
Going concern	1		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	11		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Going concern

Der er forhandlinger med selskabets långivende bank, samtidig med at der for regnskabsåret 2014 forventes et likviditetsunderskud.

Negotiations are being conducted with the Company's lending bank; at the same time, a liquidity deficit is expected for the 2014 financial year.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at der indgås aftaler med banken, der likviditetsmæssigt kan opfyldes af selskabet, ligesom det er en forudsætning, at det forventede likviditetsunderskud for 2014 kan opkræves hos selskabets interessenter.

In order for the Company to continue as a going concern, it is necessary to enter into agreements with the bank that can be met by the Company in terms of liquidity, and it is also a requirement that the expected liquidity deficit for 2014 can be covered by the Company's limited partners.

Ledelsen bedømmer, at bankaftalen 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.

It is Management's assessment that the agreements with the bank 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 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Value adjustments of assets held for investment

	2013	2012
	DKK	DKK
Tab ved salg af investeringsejendomme <i>Loss on sale of investment properties</i>	-9.560.461	0
Gældseftergivelse <i>Remission of debts</i>	14.333.222	0
Værdiregulering ejendom <i>Net valuation gains/loss in investment properties</i>	0	-3.991.826
Værdiregulering renteswaps <i>net valuation interest swap</i>	1.338.806	1.023.263
Værdiregulering finansiering <i>Net valuation gains/loss liability</i>	0	-751.433
	<u>6.111.567</u>	<u>-3.719.996</u>

3 Finansielle indtægter

Financial income

Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	7.297	229.702
	<u>7.297</u>	<u>229.702</u>

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013 DKK	2012 DKK
4 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 4568755508 <i>Spar Nord 4568755508</i>	646.072	765.851
Spar Nord 4568755494 <i>Spar Nord 4568755494</i>	307.526	416.919
Erste Bank <i>Erste Bank</i>	2.358.138	2.477.376
Stiftelsesprovision <i>Write-off for bank mortgage</i>	6.750	36.420
Øvrige renter <i>Other interest</i>	0	216.808
	3.318.486	3.913.374
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
<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
Afgang i årets løb <i>Disposals for the year</i>		-45.952.958
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		0
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-20.952.958
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		20.952.958
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013	2012
	DKK	DKK
6 Andre tilgodehavender		
<i>Other receivables</i>		
Tilgodehavende SPA	0	261.760
<i>Receivables SPA</i>		
Hensættelse tab tilgodehavende SPA	0	-261.760
<i>Provision for bad debt SPA</i>		
Tilgodehavende K/S SPI 9	2.497.308	2.497.308
<i>Receivables K/S SPI 9</i>		
Tilgodehavende K/S SPI 4	14.142	14.142
<i>Receivables K/S SPI 4</i>		
Total andre tilgodehavender	2.511.450	2.511.450
<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	12.581.208	-30.983.858	-18.402.650
<i>Equity at 1 January</i>			
Kontant kapitalforhøjelse	1.360.000	0	1.360.000
<i>Cash capital increase</i>			
Årets resultat	0	4.385.573	4.385.573
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Egenkapital 31. december	13.941.208	-26.598.285	-12.657.077
<i>Equity at 31 December</i>			

Selskabets indskudskapital udgør DKK 65.500.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 655.000. Heraf er pr. 31/12 2013 indbetalt DKK 13.430.653. Resthæftelsen andrager DKK 52.069.347.

The capital of the limited partnership amounts to DKK 65,500,000 distributed on 100 shares of DKK 655,000. As per 31 December 2013 DKK 13,430,653 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 52,069,347.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

8 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:

	2013	2012
	DKK	DKK
Kreditinstitutter		
<i>Credit institutions</i>		
Mellem 1 og 5 år	0	28.537.269
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del	0	28.537.269
<i>Long-term part</i>		
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	13.047.146	13.383.837
<i>Other short-term debt to credit institutions</i>		
	13.047.146	41.921.106

9 Gæld til penge og kreditinstitutter

Debt bank- and credit institutions

Erste Bank	0	29.191.667
<i>Erste bank</i>		
Spar Nord 4568755494	5.264.507	4.433.511
<i>Spar Nord 4568755494</i>		
Spar Nord 4568755508	7.782.639	8.295.928
<i>Spar Nord 4568755508</i>		
	13.047.146	41.921.106

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2013	2012
	DKK	DKK
10 Anden gæld		
<i>Other payables</i>		
<i>Loan SPA</i>		
Lån Scandinavian Property Investment 8 ApS	152.726	161.315
<i>Loan Scandinavian Property Investment 8 ApS</i>		
Lån K/S SPI 3	2.223.713	2.223.713
<i>Loan K/S SPI 3</i>		
Anden gæld	201.573	116.763
<i>Other payables</i>		
Skyldige renter	104.425	172.920
<i>Interest payable</i>		
Markedsværdi finansielle sikringsinstrumenter	0	1.338.806
<i>Market value financial instrument</i>		
Revision	52.500	35.000
<i>Audit</i>		
Anden gæld total	2.734.937	4.048.517
<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

11 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 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013 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.

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

Basis of Preparation

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 8 for 2013 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.

The Annual Report for 2013 is 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.

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

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

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.

Derivative financial instruments

Derivative financial instruments are initially recognised in the balance sheet at cost and are subsequently remeasured at their fair values. Positive and negative fair values of derivative financial instruments are classified as "Other receivables" and "Other payables", respectively.

Changes in the fair values of derivative financial instruments are recognised in the income statement unless the derivative financial instrument is designated and qualify as hedge accounting.

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 2013 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 2013 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

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

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.