
***K/S Scandinavian
Property Investment 6***
Årsrapport for 2012
Annual Report for 2012

CVR-nr. 29 30 94 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27/6 2013

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 27/6 2013*

Lars Skov Ibsen
Dirigent
Chairman



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 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 2012 for K/S Scandinavian Property Investment 6.

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

Elmer Petersen

Bestyrelse

Board of Directors

Formand Rene Johannes
Wejlemand

Elmer Petersen

Bent Lysebjerg Jensen

Niels Serup Christensen

The Executive Board and Board of Directors have today considered and adopted the Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 6 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 6

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Scandinavian Property Investment 6 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 revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor

To the of K/S Scandinavian Property Investment 6

Report on the Financial Statements

We have audited the Financial Statements of K/S Scandinavian Property Investment 6 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 7 vil ledelsen ikke bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, DKK 1.758.367, hvorfor vi tager forbehold for indregningen af denne post 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 7 Management will not acknowledge the payables stated to other Scandinavian Property Investment enterprises, DKK 1.716.359. Consequently, we qualify our report in respect of the recognition of this item in the Financial Statements.

Qualified Opinion

In our opinion, except for the effect of the matter described in the Basis for Qualified Opinion para-graph, 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 at tage forbehold, gør vi opmærksom på oplysningerne 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 relating 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 6
Gøgevej 24
2680 Solrød Strand

CVR-nr.: 29 30 94 85

CVR No:

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Financial period: 1 January - 31 December

Hjemstedskommune: Solrød

Municipality of reg. office: Solrød

Bestyrelse
Board of Directors

Rene Johannes Wejlemand
Elmer Petersen
Bent Lysebjerg Jensen
Niels Serup Christensen

Direktion
Executive Board

Elmer Petersen

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 6 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 England, med henblik på udlejning.

Kommanditselskabet erhvervede den 22. juni 2006 ejendommen, 123 Freeman Street, Grimsby, til en købspris på GBP 2.325.000

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på DKK 481.611, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 924.762.

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.

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 6 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 United Kingdom for rental purposes.

The Limited Partnership acquired on 22 June 2006 the property, 123 Freeman Street, Grimsby, at a purchase price of GBP 2,325,000.

Development in the year

The income statement of the Company for 2012 shows a profit of DKK 481,611, and at 31 December 2012 the balance sheet of the Company shows equity of DKK 924,762.

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.

Beretning

Review

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.

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.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Uncertainty relating to recognition and measurement

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.

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
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.770.514	1.288.581
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-625.817	-144.577
Bruttoresultat før værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		1.144.697	1.144.004
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	131.691	596.674
Bruttoresultat efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		1.276.388	1.740.678
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		1.276.388	1.740.678
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	3	80	5
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-794.857	-1.191.093
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		481.611	549.590

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		481.611	549.590
		481.611	549.590

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		21.231.900	20.692.500
Materielle anlægsaktiver	5	21.231.900	20.692.500
Anlægsaktiver		21.231.900	20.692.500
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		267.940	114.840
Tilgodehavender		267.940	114.840
<i>Receivables</i>			
Likvide beholdninger		24.510	71.014
<i>Cash at bank and in hand</i>			
Omsætningsaktiver		292.450	185.854
<i>Currents assets</i>			
Aktiver		21.524.350	20.878.354
<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>		6.262.237	5.635.317
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-4.844.005	-5.325.616
Foreslået udbytte for regnskabsåret <i>Proposed dividend for the year</i>		-493.470	0
Egenkapital Equity	6	924.762	309.701
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	18.463.669	18.493.154
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	2.135.919	2.075.499
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		20.599.588	20.568.653
Gældsforpligtelser Debt		20.599.588	20.568.653
Passiver Liabilities and equity		21.524.350	20.878.354
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty related to recognition and measurement</i>	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	11		

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

1 Usikkerhed ved indregning og måling *Uncertainty related to recognition and measurement*

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.

	2012 DKK	2011 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Værdiregulering ejendom <i>Net valuation gains/loss on investment properties</i>	539.400	544.282
Værdiregulering finansiering <i>Net valuation gains/loss liability</i>	-407.709	-392.706
Værdiregulering renteswap <i>Net valuation interest swap</i>	0	445.098
	131.691	596.674
3 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	80	5
	80	5

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012 DKK	2011 DKK
4 Finansielle omkostninger		
<i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 8680098604 <i>Spar Nord 8680098604</i>	10.569	11.350
Spar Nord 8680092533 <i>Spar Nord 8680092533</i>	318.937	254.101
Loan Anglo Irish <i>Loan Anglo Irish</i>	448.385	698.170
Stiftelsesprovision <i>Write-off cost for bank mortgage</i>	0	24.246
Øvrige renter <i>Other interest</i>	16.219	172.473
Kursregulering <i>Mortgage loan</i>	747	30.753
	794.857	1.191.093
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>		27.971.326
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>		27.971.326
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-7.278.826
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		539.400
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		-6.739.426
Regnskabsmæssig værdi 31. december		21.231.900
<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 5,5% svarende til GBP 2.325.000 (2011 GBP 2.325.000).

The property is valuated at fair value based on a expected revenue requirement of 5.5% corresponding to GBP 2,325,000 (2011: GBP 2,325,000).

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 som følge af ændrede afkastkrav: +0,5% DKK -1.801.940 og -0,5% DKK 2.170.329.

Valuation of the property at fair value at 31 December 2012 due to changes in revenue requirements +0,5% DKK -1,801,940 and -0,5% DKK 2,170,329.

6 Egenkapital

Equity

	Kapitalindskud <i>Paid in capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	Foreslået udbytte for regnskabs- året <i>Proposed dividend for the year</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	5.635.317	-5.325.616	0	309.701
Kontant kapitalforhøjelse <i>Cash capital increase</i>	700.000	0	0	700.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	481.611	-493.470	-11.859
Nedskrivning til dækning af tab <i>Transferred to cover loss</i>	-73.080	0	0	-73.080
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	6.262.237	-4.844.005	-493.470	924.762

Selskabets indskudskapital udgør DKK 34.642.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 346.420. Heraf er pr. 31/12 2012 indbetalt DKK 8.424.090. Resthæftelsen udgør DKK 26.217.910.

The Capital of the limited partnership amounts to DKK 34,642,000 distributed on 100 shares ad DKK 346,420. As per 31 December 2012 DKK 8,424,090 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 26,217,910.

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.

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012	2011
	DKK	DKK
7 Anden gæld		
Other payables		
Scandinavian Property Investment ApS 6	178.829	172.939
<i>Scandinavian Property Investment ApS 6</i>		
SPA	1.716.359	1.621.265
<i>SPA</i>		
Dan- Eng Ejendomme ApS	42.008	0
<i>Dan-Eng Ejendomme ApS</i>		
Skyldige renter	67.790	82.802
<i>Interest payable</i>		
Skyldig revisor	35.000	70.000
<i>Audit</i>		
Anden gæld	95.933	128.493
<i>Other payables</i>		
Total anden gæld	2.135.919	2.075.499
Total other payables		

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

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.

9 Gæld til penge- og kreditinstitutter

Debt to banks- and creditinstitutions

	2012	2011
	DKK	DKK
Spar Nord 8680092533	3.448.429	2.847.759
<i>Spar Nord 8680092533</i>		
Anglo Irish	15.004.886	15.640.560
<i>Anglo Irish</i>		
Spar Nord 8680098604	10.354	4.835
<i>Spar Nord 8680098604</i>		
	18.463.669	18.493.154

Noter til årsrapporten

Notes to the Annual Report

	2012	2011
	DKK	DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>		
Sikkerhedsstillelser <i>Security</i>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
	21.231.900	20.692.500

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:

Steen Levermann

Rene Wejlemand

Elmer Petersen

Niels Christensen

Jan Rasmussen

Helle Buch

Bent Jensen

Bjørn Rasmussen

Hans Chr. Juhl

Regnskabspraksis

Accounting Policies

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 6 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 6 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 6 en økonomisk kompensation til komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 6 ApS. Denne kompensation fastsættes af generalforsamlingen og skal som 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.

Guarantee expenses

According to the articles of association, K/S Scandinavian Property Investment 6 has to pay a compensation to "Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 6 ApS". This compensation is decided on the Annual General Meeting, and shall as a minimum amount to 2% of the equity at the beginning of the financial year in "Komplementarselskabet Scandinavian Property Investment 6 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.

Regnskabspraksis *Accounting Policies*

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.

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.

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.

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.

Regnskabspraksis

Accounting Policies

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

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.

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:

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.