

---

# ***K/S Scandinavian Property Investment 6***

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2013**

*Annual Report for 1 January - 31 December 2013*

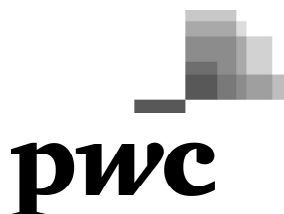
---

CVR-nr. 29 30 94 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/5 2014

*The Annual Report was  
presented and adopted at  
the Annual General  
Meeting of the Company  
on 28/5 2014*

Ole Timm  
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 19  
*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 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 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 28. maj 2014  
*København, 28 May 2014*

### **Direktion**

***Executive Board***

Gunnar Elmer Petersen

### **Bestyrelse**

***Board of Directors***

Rene Johannes Wejlemand  
formand  
*Chairman*

Gunnar 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 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*

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 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 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 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*

intern 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 7 vil ledelsen ikke bekræfte den anførte gæld til øvrige Scandinavian Property Investment selskaber, DKK 1.813.159, 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 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 7 Management will not acknowledge the payables stated to other Scandinavian Property Investment enterprises, DKK 1.813.159. 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 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*

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

Uden at tage forbehold for vores konklusion, gør vi opmærksom på de i note 1 nævnte forhold, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. 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.

Selskabets ejendom er optaget i regnskabet til GBP 400.000, på baggrund af værdiansættelsen foretaget af IBRC Property Lending Limited som har 1. prioritet i ejendommen. Idet vi henviser til note 3 og 12 skal vi gøre opmærksom på, at 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.

### **Emphasis of Matter**

Without qualifying our opinion, we draw attention to the issues mentioned in note 1, which may raise considerable doubts about the Company's ability to continue as a going concern. 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.

The Company's property has been recognised in the Financial Statements at GBP 400,000 based on the valuation made by IBRC Property Lending Limited, which has first mortgage in the property. With reference to notes 3 and 12, we point out that in Management's opinion considerable uncertainty is associated with the fair value fixed for the Company's property mainly due to relatively few property sales and thus the property price level.

# 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 28. maj 2014  
*Hellerup, 28 May 2014*

**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, formand (*Chairman*)  
Gunnar Elmer Petersen  
Bent Lysebjerg Jensen  
Niels Serup Christensen

**Direktion**  
*Executive Board*

Gunnar 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 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 driften af den erhvervsejendom i England, beliggende 123 Freeman Street, Grimsby, som selskabet erhvervede den 22. juni 2006 for en købesum på GBP 2.325.000.

#### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et underskud på DKK 16.942.218, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på DKK 15.764.020.

#### **Udviklingen i året 2013 og begyndelsen af 2014**

Kommanditselskabets engelske ejendom har været lejet ud til en lejer, som har fremlejet ejendommens forskellige detailhandelslejemål til diverse lejere. Ved udgangen af 2013 var der kun et aktivt fremlejemål tilbage i ejendommen, og det førte til, at kommanditselskabets lejer trådte i insolvent likvidation. Kommanditselskabet har derfor ikke siden årsskiftet 2013 / 2014 modtaget leje for ejendommen.

IRBC, der har ydet første prioritetslån i ejendommen, har vurderet, at i den nuværende situation, hvor der kun er en lejer tilbage i ejendommen, har

The Annual Report of K/S Scandinavian Property Investment 6 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 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 2013 shows a loss of DKK 16,942,218, and at 31 December 2013 the balance sheet of the Company shows negative equity of DKK 15,764,020.

#### **Development in 2013 and beginning of 2014.**

Development in 2013 and the beginning of 2014  
The UK property of the Limited Partnership has been leased to a lessee who has sub-leased the different retail leases to various lessees. At the end of 2013, the property had only one active sublease left which implied that the Limited Partnership's lessor went into insolvent liquidation. Therefore, since the turn of the year 2013/14 the Limited Partnership has not received any rent from the property.

IRBC, which has the first mortgage in the property, has assessed that in the present situation with only one remaining lessee in the

## **Beretning**

### **Review**

ejendommen en værdi på mellem GBP 300.000 og GBP 500.000. Kommanditselskabet har derfor nedskrevet ejendommens værdi pr. ultimo 2013 til GBP 400.000.

Der er ikke udsigt til, at det vil lykkes at genudleje ejendommen inden for kort tid, og kommanditselskabet vil derfor i samarbejde med den engelske første prioritetsbank forsøge at afhænde ejendommen.

Kommanditselskabets fortsatte eksistens vil være afhængig af, hvorledes ejendommen afhændes, og den nødvendige efterfølgende aftale med den engelske første prioritetsbank, som vil være afgørende for, om kommanditselskabet kan drives videre.

#### **Strategi og målsætninger**

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

##### **Begivenheder efter balancedagen**

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

property, the property has a value between GBP 300,000 and GBP 500,000. The Limited Partnership has therefore written down the value of the property to GBP 400,000 at year end 2013.

As there is no indication of prospects of re-leasing the property in the short term, the Limited Partnership will try to sell the property in cooperation with the UK first mortgage bank.

The continued existence of the Limited Partnership depends on how the property is sold and on the necessary agreement to be made subsequently with the UK first mortgage bank, which will be decisive for whether the Limited Partnership can continue its operations.

#### **Strategy and objectives**

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

##### **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
<b>Nettoomsætning</b> <i>Revenue</i>		<b>1.546.655</b>	<b>1.770.514</b>
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		-592.937	-625.817
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>953.718</b>	<b>1.144.697</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser <i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>	2	-17.314.939	131.691
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b> <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		<b>-16.361.221</b>	<b>1.276.388</b>
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	11	60	80
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	4	-581.057	-794.857
<b>Årets resultat</b> <i>Net profit/loss for the year</i>		<b>-16.942.218</b>	<b>481.611</b>

## Resultatdisponering

### Distribution of profit

#### Forslag til resultatdisponering

##### Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-16.942.218	481.611
		<b>-16.942.218</b>	<b>481.611</b>

## Balance 31. december

### Balance Sheet 31 December

#### Aktiver

#### Assets

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		3.567.800	21.231.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	12	<b>3.567.800</b>	<b>21.231.900</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder <i>Investments in associates</i>	5	11.429	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>11.429</b>	<b>0</b>
<i>Fixed asset investments</i>			
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.579.229</b>	<b>21.231.900</b>
<i>Fixed assets</i>			
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Claim for payment of company capital</i>		167.430	267.940
<b>Tilgodehavender</b>		<b>167.430</b>	<b>267.940</b>
<i>Receivables</i>			
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.675</b>	<b>24.510</b>
<i>Cash at bank and in hand</i>			
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>177.105</b>	<b>292.450</b>
<i>Current assets</i>			
<b>Aktiver</b>		<b>3.756.334</b>	<b>21.524.350</b>
<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>		6.515.673	5.768.767
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-22.279.693	-4.844.005
<b>Egenkapital</b> <b>Equity</b>	6	<b>-15.764.020</b>	<b>924.762</b>
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	8	17.297.531	18.463.669
Anden gæld <i>Other payables</i>	7	2.222.823	2.135.919
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>Short-term debt</b>		<b>19.520.354</b>	<b>20.599.588</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b>Debt</b>		<b>19.520.354</b>	<b>20.599.588</b>
<b>Passiver</b> <b>Liabilities and equity</b>		<b>3.756.334</b>	<b>21.524.350</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty related to recognition and measurement</i>	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	9		
Nærtstående parter og ejerforhold <i>Related parties and ownership</i>	10		

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 1 Going concern

Der er forhandlinger med selskabets långivende banker, samtidig med at der for regnskabsåret 2014 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 2014 kan opkræves hos selskabets interessenter.

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.

*Negotiations are being conducted with the Company's lending banks; 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 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 2014 can be covered by the Company's limited partners.*

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

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
<i>Value adjustments of investment assets and the financial liabilities involved</i>		
Værdiregulering ejendom	-17.664.099	539.400
<i>Net valuation gains/loss on investment properties</i>		
Værdiregulering finansiering	349.160	-407.709
<i>Net valuation gains/loss liability</i>		
	<b>-17.314.939</b>	<b>131.691</b>

### 3 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.

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

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.

	2013 DKK	2012 DKK
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
<i>Financial expenses</i>		
Spar Nord 8680098604 <i>Spar Nord 8680098604</i>	4.697	10.569
Spar Nord 8680092533 <i>Spar Nord 8680092533</i>	228.995	318.937
Loan IBRC Property Lending Limited <i>Loan Anglo Irish</i>	331.350	448.385
Øvrige renter <i>Other interest</i>	15.717	16.219
Kursregulering <i>Mortgage loan</i>	298	747
	<b>581.057</b>	<b>794.857</b>
<b>5 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
<i>Investments in associates</i>		
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>	0	0
Tilgang i årets løb <i>Additions for the year</i>	11.429	0
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>	11.429	0
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>	0	0
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.429</b>	<b>0</b>
<i>Carrying amount at 31 December</i>		

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 6 Egenkapital

#### Equity

	Kapitalindskud	Overført resultat	I alt
	<i>Paid in capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	6.262.238	-5.337.475	924.763
<i>Equity at 1 January</i>			
Kontant kapitalforhøjelse	473.265	0	473.265
<i>Cash capital increase</i>			
Årets resultat	0	-16.942.218	-16.942.218
<i>Net profit/loss for the year</i>			
Nedskrivning til dækning af tab	-219.830	0	-219.830
<i>Transferred to cover loss</i>			
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>6.515.673</b>	<b>-22.279.693</b>	<b>-15.764.020</b>
<b><i>Equity at 31 December</i></b>			

Selskabets indskudskapital udgør DKK 34.642.000 fordelt på 100 kommanditanparter á DKK 346.420. Heraf er pr. 31/12 2013 indbetalt DKK 8.672.510. Resthæftelsen udgør DKK 25.969.490.

*The Capital of the limited partnership amounts to DKK 34,642,000 distributed on 100 shares ad DKK 346,420. As per 31 December 2013 DKK 8,672,510 0 has been paid. The remaining liability amounts to DKK 25,969,490.*

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.*

Den samlede tabshensættelse vedrørende kapitalindskud udgør pr. 31. december 2013 DKK 514.240

*The total transferred amount to cover loss is at 31. December 2013 DKK 514,240.*

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

### 7 Anden gæld

#### Other payables

	2013	2012
Scandinavian Property Investment ApS 6	179.280	178.829
<i>Scandinavian Property Investment ApS 6</i>		
SPA	1.716.359	1.716.359
<i>SPA</i>		
Dan- Eng Ejendomme ApS	96.800	42.008
<i>Dan-Eng Ejendomme ApS</i>		
Skyldige renter	61.990	67.790
<i>Interest payable</i>		
Skyldig revisor	85.500	35.000
<i>Audit</i>		
Anden gæld	82.894	95.933
<i>Other payables</i>		
<b>Total anden gæld</b>	<b>2.222.823</b>	<b>2.135.919</b>
<b>Total other payables</b>		

Ledelsen oplyser, at den regnskabsmæssige præsentation af gælden til øvrige SPI selskaber ikke er udtryk 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.*

### 8 Gæld til penge- og kreditinstitutter

#### Debt to banks- and creditinstitutions

Spar Nord 8680092533	3.637.884	3.448.429
<i>Spar Nord 8680092533</i>		
IBRC Property Lending Limited	13.654.950	15.004.886
<i>IBRC Property Lending Limited</i>		
Spar Nord 8680098604	4.697	10.354
<i>Spar Nord 8680098604</i>		
	<b>17.297.531</b>	<b>18.463.669</b>

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2013	2012
	DKK	DKK
<b>9 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 bankforbindelser: <i>The following assets have been placed as security with bankers</i>		
	3.567.800	21.231.900

### 10 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 Wejlemaan

Elmer Petersen

Niels Christensen

Jan Rasmussen

Helle Buch

Bent Jensen

Bjørn Rasmussen

Hans Chr. Juhl

# Noter til årsrapporten

## Notes to the Annual Report

	2013 DKK	2012 DKK
<b>11 Finansielle indtægter</b> <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	60	80
	<b>60</b>	<b>80</b>
<b>12 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>		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>		<u>27.971.326</u>
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-6.739.426
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		-17.664.100
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		<u>-24.403.526</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> <i>Carrying amount at 31 December</i>		<u><b>3.567.800</b></u>

## **Noter til årsrapporten**

### ***Notes to the Annual Report***

#### **12 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)** ***Assets measured at fair value***

Selskabets bank har værdiansat ejendommens dagsværdi ud fra en forventet salgsværdi. 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.

*The bank of the limited partnership has valued the fair value of the property based on a estimated sales value. In Management's opinion, the determination of the fair value of the Company's property is subject to considerable uncertainty, primarily due to the relatively few transactions and, consequently, uncertainty of the price level for properties .*

Selskabets lejer er gået konkurs ultimo 2013  
*The tenant went bankrupt at the end of 2013.*

# Regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Scandinavian Property Investment 6 for 2013 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 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.

### 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*

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme 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 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.

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 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.

# 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.