

K/S MASKU, FINLAND

Ewaldsgade 7

2200 København N

CVR-nr. 27974139

Business Registration No 27974139

Årsrapport 2018

Annual report 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.06.2019
The Annual General Meeting adopted the annual report on

Dirigent

Chairman of the General Meeting

Navn: Carsten Hansen

Name:

Indholdsfortegnelse

Contents

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	9
Resultatopgørelse for 2018 / <i>Income statement for 2018</i>	11
Balance pr. 31.12.2018 / <i>Balance sheet at 31.12.2018</i>	12
Egenkapitalopgørelse for 2018 / <i>Statement of changes in equity for 2018</i>	14
Noter / <i>Notes</i>	15
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	18

The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.

Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S MASKU, FINLAND
Ewaldsgade 7
2200 København N

CVR-nr.: 27974139
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Claus Erik Carl Flach
Niels Stub
Ib Rene Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Entity details

Entity

K/S MASKU, FINLAND
Ewaldsgade 7
2200 København N

Business Registration No: 27974139
Registered in: Hjemsted
Financial year: 01.01.2018 - 31.12.2018

Board of Directors

Claus Erik Carl Flach
Niels Stub
Ib Rene Jensen

Entity auditors

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 Copenhagen C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for K/S MASKU, FINLAND.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21.06.2019
Copenhagen

Bestyrelse
Board of Directors

Claus Erik Carl Flach

Niels Stub

Ib Rene Jensen

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors and the Executive Board have today considered and approved the annual report of K/S MASKU, FINLAND for the financial year 01.01.2018 - 31.12.2018.

The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2018 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2018 - 31.12.2018.

We believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.

We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S MASKU, FINLAND

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S MASKU, FINLAND for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt med forudsætning om fortsat drift. Der er usikkerhed, om selskabet og kommanditisterne kan opfylde de krav, som långiver vil stille i forbindelse med en videreførsel af selskabets engagement. Endvidere har långiver betinget en option på salg af ejendommen. Ejendommen forventes forsat at kunne afhændes for en pris på ca. TDKK 7.000 - 8.000. Resthæftelsen fra kommanditisterne forventes at kunne indbringe ca. TDKK 10.600, hvorefter der forsat vil være en udækket gæld hidhørende fra pant i ejendommen på mere end TDKK 45.000.

Selskabet er i forhandlinger med deres långiver omkring en rekonstruktion, dog er vi ikke i stand til på det foreliggende grundlag at vurdere om selskabets engagement hos långiver kan videreføres, og om kommanditisterne vil være i stand til at indbetale det beløb der vil være nødvendigt for at opretholde og servicere selskabets lån. Vi tager derfor forbehold for at årsregnskabet, er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har udført

Independent auditor's report

To the shareholders of K/S MASKU, FINLAND

Adverse opinion

We have audited the financial statements of K/S MASKU, FINLAND for the financial year 01.01.2018 - 31.12.2018, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion, due to the significance of the matter discussed in the Basis for adverse opinion section, the financial statements do not give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2018 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2018 - 31.12.2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for adverse opinion

The Annual Report is presented on a going concern basis. It is uncertain whether the Company and the limited partners are able to meet the demands which the lender will make in connection with the continuation of the Company's engagement. Furthermore, lender has conditioned an option to sell the property. It is expected that the property can be sold at the price of TDKK 7,000-8,000. It is expected that the residual liability from the limited partners will bring in appr. TDKK 10,600 after which an unsecured debt of more than TDKK 45,000, arising from mortgage on the property, will remain.

The Company is conducting negotiations with the lender about a restructuring. However, as matters stand we are not able to assess whether the Company's engagement with the lender can continue, and whether the limited partners will be able to pay the amount necessary to maintain and pay instalments on the Company's loan. Consequently, the Annual Report is presented on a going concern

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 2, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om indregning og måling af selskabets ejendom som følge af det marked hvor selskabets ejendom er beliggende. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen

Independent auditor's report

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

Emphasis of matter regarding circumstances in the financial statements

We refer to note 1, which shows that there is considerable uncertainty about the recognition and measurement of the company's property, as a result of the property market in which the company's property is situated. Our conclusion is not modified regarding this relationship.

Management's responsibilities for the financial statements

Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Entity's ability to continue as a going concern, for disclosing, as applicable, matters related to going concern, and for using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kon-

Independent auditor's report

Management either intends to liquidate the Entity or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

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

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

trol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige

Independent auditor's report

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Entity's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements, and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Entity's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Entity to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures in the notes, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

"Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Independent auditor's report

scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Statement on the management commentary

Management is responsible for the management commentary.

Our opinion on the financial statements does not cover the management commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the management commentary and, in doing so, consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the management commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

As it appears from the "Basis for adverse opinion" section, our opinion on the financial statements has been modified because we do not agree with Management that the financial statements have been presented on the assumption that the Company is a going concern. For the same reason, we conclude that the management commentary is inconsistent with the financial statements, as the management commentary, in our opinion, should have reflected this circumstance.

**Den uafhængige revisors
revisionspåtegning**

***Independent auditor's
report***

København, den 21.06.2019
Copenhagen

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Thomas Hermann
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr./Identification number (MNE) mne26740

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendommen i Masku, Finland.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018 er et underskud på TDKK 18.374, og må anses som ikke tilfredsstillende.

Ejendommen er i regnskabet optaget til forventet salgsværdi.

Selskabets lejere har indbetalt deres leje rettidigt, dog har selskabet forsat svært ved at opfylde deres forpligtigelse overfor deres långivere. Der har igennem året været ført forhandlinger med långiver omkring nedbringelse af engagementet, dog indtil videre uden resultat. Lånet er således forsat misligholdt og præsenteres i årsrapporten som kortfristet.

Lånet blev i 2015 solgt fra Finansiell stabilitet til LMN Finance LTD. Långiver har tilkendegivet interesse i at opretholde selskabets engagement, herunder at reducere rentebelastningen, dette dog kun under en række forudsætninger, herunder indbetalinger fra selskabets kommanditister.

Det er ledelsens opfattelse, at en aftale omkring videreførsel af selskabets engagement er realistisk idet såvel selskabet som långiver har en fællesinteresse i at sikre en forsat drift i ejendommen med henblik på at opnå en fornuftig balance i driften i 2019.

På ovenstående baggrund har ledelsen valgt af aflægge årsrapporten med forsat drift for øje.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Management commentary

Primary activities

The activities of the limited partnership is to own and let out real estate.

Development in activities and finances

The result for 2018 amounted to negative TDKK 18,374 and this result is not considered satisfactory.

In the Annual Report the property is recognized at an expected sales price.

In the Annual Report the Company has renegotiated the leases with the main tenant which has resulted in a substantial decrease of the rental income; consequently it has not been possible to service fully the Company's 1st mortgage loan. Thus, the loan is in default, and in the Annual Report the loan is presented as a short-term loan.

In the year 2015, the loan has been sold from Finansiell Stabilitet to LMN Finance Ltd. The lender has displayed an interest in maintaining the Company's arrangement including reduction of the interest burden; however, only valid when based on various conditions, among these contributions from the Company's limited partners.

Management believes that an agreement regarding continuation of the Company's banking arrangement is realistic as both the Company and the lender have a common interest in securing a continued operation of the property with a view to obtaining a reasonable balance of the operation in 2019.

On the basis of the above, Management has decided to present the Annual Report on a going concern basis in view

We refer to note 2 for estimates and evaluations of accounting.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Management commentary

Events after the balance sheet date

No events have occurred after the balance sheet date to this date which would influence the evaluation of this annual report.

Resultatopgørelse for 2018

Income statement for 2018

	Note	2018	2017
	<i>Notes</i>	DKK	DKK
Bruttofortjeneste		375.224	1.477.168
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		(13.063.534)	0
<i>Fair value adjustments of other investment assets</i>			
Driftsresultat		(12.688.310)	1.477.168
<i>Operating profit/loss</i>			
Andre finansielle indtægter		0	42.201
<i>Other financial income</i>			
Andre finansielle omkostninger	4	(5.685.820)	(4.678.238)
<i>Other financial expenses</i>			
Årets resultat		<u>(18.374.130)</u>	<u>(3.158.869)</u>
<i>Profit/loss for the year</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat		(18.374.130)	(3.158.869)
<i>Retained earnings</i>			
		<u>(18.374.130)</u>	<u>(3.158.869)</u>

Balance pr. 31.12.2018*Balance sheet at 31.12.2018*

	Note	2018	2017
	<i>Notes</i>	DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		7.443.584	20.507.118
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	5	7.443.584	20.507.118
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		7.443.584	20.507.118
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		42.948	200.594
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		111.319	46.783
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		154.267	247.377
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		209.607	1.724.621
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		363.874	1.971.998
Aktiver <i>Assets</i>		7.807.458	22.479.116

Balance pr. 31.12.2018*Balance sheet at 31.12.2018*

	Note	2018	2017
	<u>Notes</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>		363.500	363.500
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(57.212.850)	(38.838.720)
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>(56.849.350)</u>	<u>(38.475.220)</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		63.556.181	59.742.727
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		410.297	437.828
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		531.060	531.060
Anden gæld <i>Other payables</i>		159.270	242.721
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>64.656.808</u>	<u>60.954.336</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>64.656.808</u>	<u>60.954.336</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u>7.807.458</u>	<u>22.479.116</u>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	2		
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>	3		
Eventualforpligtelser <i>Contingent liabilities</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	7		

Egenkapitalopgørelse for 2018

Statement of changes in equity for 2018

	Virksom- hedskapital <i>Contributed capi- tal</i>	Overført overskud eller under- skud <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	363.500	(38.838.720)	(38.475.220)
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	(18.374.130)	(18.374.130)
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	363.500	(57.212.850)	(56.849.350)

	01.01-2018 DKK <i>1 January 2018</i>	Årets resultat DKK <i>Profit distribution</i>	31.12.2018 DKK <i>31 December 2018</i>
Kommanditkapital <i>Share capital</i>	11.000.000	0	11.000.000
Heraf ikke indbetalt <i>Capital not paid in</i>	(10.636.500)	0	(10.636.500)
Indskud kommanditister <i>Share capital</i>	363.500	0	363.500
Overført resultat <i>Retained profit</i>	(38.838.720)	(18.374.130)	(57.212.850)
I alt <i>Total</i>	(38.475.220)	(18.374.130)	(56.89.350)

Der er udstedt 100 andele af DKK 110.000.

100 shares of DKK 110.000

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS komplementar-selskabet Masku Finland der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS komplementarselskabet Masku Finland, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.

Noter

Notes

1. Going concern

1. Going concern

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2018. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

Selskabets engagement med långiver er opsagt til genforhandling. En refinansiering af låneaftalerne samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc. as well as the investors' ability to meet the payment obligations as they fall due.

There have been no indications of premature termination from the Company's existing 1st and 2nd mortgage lenders. Management expects that the loan agreement will be continued on terms unchanged until renegotiation.

The Company's equity inclusive of share capital not paid is negative as at 31 December 2018. The Company's continued operation depends on the ability of the investors of meeting their payment obligations in due time and the re-establishment of the Company's equity by means of future surplus.

The Company's banking arrangement with the 1st mortgage lender has been given notice of termination with a view to a renegotiation. The Company's continued operation is provided that a refinancing of the loan agreements as well as the payments from the limited partners take place. Management expects that the loan agreement will be continued on the same terms as the existing loan.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

2. Uncertainty relating to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Værdiansættelse af ejendomme

Noter

Notes

Ejendommen optages til forventet salgssum, baseret på vurdering fra ekstern part.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsf forhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi. Selskabets ejendom er beliggende i et område hvor markedet er behæftet med større usikkerhed end normalt.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.

Property valuation

The property is measured to the fair market value of the property based on an external valuation.

Management estimates that the fixed fair value of the property is an expression of the current market level.

The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.

As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property. The company's property is situated in an area where the market is subject to greater uncertainty than usual.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
3. Personalemkostninger		
3. Staff costs		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere <i>Average number of employees</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
4. Other financial expenses		
Renteomkostninger i øvrigt <i>Interest expenses</i>	5.685.820	4.678.238
	<u>5.685.820</u>	<u>4.678.238</u>

Noter

Notes

	Investe- ringsejen- domme Investment property
	DKK
5. Materielle anlægsaktiver	
<i>5. Property, plant and equipment</i>	
Kostpris primo	67.264.573
<i>Cost beginning of year</i>	
Kostpris ultimo	67.264.573
<i>Cost end of year</i>	
Dagsværdireguleringer primo	(46.757.455)
<i>Fair value adjustments beginning of year</i>	
Årets dagsværdireguleringer	(13.063.534)
<i>Fair value adjustments for the year</i>	
Dagsværdireguleringer ultimo	(59.820.989)
<i>Fair value adjustments end of year</i>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.443.584
<i>Carrying amount end of year</i>	

Ejendommen optages til forventet salgssum, baseret på vurdering fra eksternt part.

The property is measured to the fair market value of the property based on an external valuation.

6. Eventualforpligtelser

6. Contingent liabilities

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2019. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TEUR 35.

Contractual obligations

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Kristensen Properties Nordic A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2018. The fee in the period of notice is TEUR35k.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7. Assets charged and collateral

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 63.556 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør i alt TDKK 7.444, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har långiver sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

As security for mortgage loans of DKK 63,556k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2017 amounts to DKK 7.444k as well as transfer in rent.

Moreover, the priority lender has security in the remaining liability of the limited partners and assignment of cash funds.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afreg-

Accounting policies

Reporting class

This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with addition of certain provisions for reporting class C.

The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied last year.

Recognition and measurement

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Entity, and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when the Entity has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Entity, and the value of the liability can be measured reliably.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.

Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.

Income is recognised in the income statement when earned, whereas costs are recognised by the amounts attributable to this financial year.

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign cur-

Anvendt regnskabspraksis

net på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter og omkostninger til ejendommens administration

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver

Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsaktiver målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter med administration af ejendom. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Accounting policies

rencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate at the transaction date and the rate in effect at the payment date, or the rate at the balance sheet date, are recognised in the income statement as financial income or financial expenses. Property, plant and equipment, intangible assets, inventories and other non-monetary assets that have been purchased in foreign currencies are translated using historical rates.

Income statement

Gross profit or loss

Gross profit or loss comprises rental income and costs relating to administration of the property

Revenue

Revenue includes rental income and have been accrued to cover period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in the rental income. Revenue is recognised net of VAT, duties and sales discounts and is measured at fair value of the consideration fixed.

Fair value adjustments of other investment assets

Fair value adjustments of other investment assets comprise adjustments for the financial year of the Entity's investment assets measured at fair value at the balance sheet date.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to the Entity's ordinary activities, including expenses for administration of the property. This item also includes writedowns of receivables recognised in current assets.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Accounting policies

Other financial income

Other financial income comprises dividends etc received on other investments, interest income, including interest income on receivables from group enterprises, net capital or exchange gains on securities, payables and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets.

Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses, net capital or exchange losses on securities, payables and transactions in foreign currencies and amortisation of financial liabilities

Balance sheet

Investment property

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income state-

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Accounting policies

ment as incurred.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less writedowns for bad and doubtful debts.

Cash

Cash comprises cash in hand and bank deposits.

Mortgage debt

At the time of borrowing, mortgage debt to mortgage credit institutions is measured at cost which corresponds to the proceeds received less transaction costs incurred. Mortgage debt is subsequently measured at amortised cost. This means that the difference between the proceeds at the time of borrowing and the nominal repayable amount of the loan is recognised in the income statement as a financial expense over the term of the loan applying the effective interest method.

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

Other financial liabilities

Other financial liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.