

## **K/S Masku Finland**

Regnbuepladsen 5, 4., 1550 København V

CVR nr. 27 97 41 39

### **Årsrapport 2015**

*Annual Report 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. april 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 21 April 2016*

---

**Birgitte Aaslyng**  
*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Noter..... <i>Notes</i>	15-21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### Selskabet

*Company*

K/S Masku Finland  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
1550 København V

CVR-nr.: 27 97 41 39

*CVR no.:*

Stiftet: 13. juli 2004

*Established:* 13 July 2004

Hjemsted: København

*Registered Office:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial Year:* 1 January - 31 December

### Bestyrelse

*Supervisory Board*

Claus Erik Carl Flach, formand/Chairman  
Niels Stub  
Ib Rene Jensen

### Komplementar

*General Partner*

ApS komplementarselskabet Masku Finland  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladse 5, 4.  
1550 København V

### Revision

*Auditor*

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
DK-0900 København C  
CVR-nr. 33 96 35 56

# Ledelsespåtegning

*Management's Statement on the Annual Report*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Masku Finland. Ledelsen erklærer:

*The Supervisory Board presents the Annual Report for 2015 of K/S Masku Finland . The Supervisory Board declares:*

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
  - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
  - At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
  - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
  - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
  - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 14. april 2016

*Copenhagen, 14 April 2016*

Bestyrelse

*Supervisory Board*

---

Claus Erik Carl Flach  
Formand/*Chairman*

---

Niels Stub

---

Ib Rene Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

***Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Masku Finland***

***To the general and limited partners of K/S  
Masku Finland***

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Masku Finland for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 fejl-information, 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 vores revision 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.

## **REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS**

*We have audited the financial statements of K/S Masku Finland for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Board of Directors' Responsibility for the Financial statements**

*The board of directors are 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 the board of directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements 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 have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *The Independent Auditor's Report*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

### **Forbehold**

#### *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 videreførelse af selskabets engagement. Endvidere har långiver betinget sig option på salg af ejendommen. Ejendommen forventes at kunne afhændes for en pris på ca. TDKK 20.000 - 21.000. Resthæftelsen fra kommanditisterne forventes at kunne indbringe ca. TDKK 10.600, hvorefter der fortsat vil være udækket gæld hidhørende fra pant i ejendommen på ca. TDKK 20.000.

Selskabet er i forhandlinger med deres långiver omkring 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 for fortsat drift.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity'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 entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of directors, as well as 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 adverse opinion.*

### **Qualification**

#### *Basis for adverse opinion*

*The Annual Report was prepared on a going concern basis. There is uncertainty whether the Company and the limited partners will be able to meet the requirements made by the lender in connection with a continuation of the Company's banking arrangement. Further, the lender has stipulated an option to sell the property. It is expected that the property will be sold at approx.. DKK 20,000k-21,000k. It is expected that the residual liability from the limited partners will bring in approx.. DKK 10,600k after which an unsecured debt arising from the mortgage on the property of approx.. DKK 20,000k remains.*

*The Company negotiates with its lender about a reconstruction; however, as matters stand we are not able to assess whether the Company's banking arrangement with the lender can continue, and whether the limited partners will be able to pay the amount necessary to maintain the Company's loan. Consequently, we state our qualification that the Annual Report is presented on a going concern basis.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

## **Afkræftende konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Adverse opinion**

*In our opinion, because of the significance of the matter described in the basis for the adverse opinion, the financial statements do not give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the result of the company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

## **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Oplysningerne i ledelsesberetningen er baseret på, at årsregnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Som anført under afsnittet "Forbehold" finder vi ikke, at selskabet kan aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift, hvorfor ledelsesberetningen, efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

## **STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW**

Pursuant to The Danish Financial Statements Act we have read the Management's Review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements.

The information of the Management's Review is based on the fact that the Annual Report is presented on a going concern basis. As stated in "Qualifications", we cannot determine that the Company is in a position to present the Annual Report on a going concern basis which is why, in our opinion, the Management's Review should have reflected this.

København, den 14. april 2016

*Copenhagen, 14 April 2016*

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 er et underskud på TDKK 3.125, og må anses som ikke tilfredsstillende.

Ejendommen er i regnskabet optaget til en 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 er i regnskabsåret 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 videreførelse af selskabets engagement er realistisk idet såvel selskabet som långiver har en fællesinteresse i at sikre en fortsat drift i ejendommen med henblik på at opnå en fornuftig balance i driften i 2016.

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

Der henvises til note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Principal activities

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

### Development in activities and financial position

The result for 2015 amounted to DKK -3.125k and the 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 financial year, 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 2016.

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 1 for estimates and evaluations of accounting.

### Significant events after the end of the financial year

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Masku Finland for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*The annual report of K/S Masku Finland for 2015 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.*

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.*

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### General about recognition and measurement

*Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.*

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

*Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.*

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.*

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

*The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.*

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

*The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.*

### Resultatopgørelsen

### Income Statement

#### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### General

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

#### Other external costs

*Other external costs include costs relating to the property and administration.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Accounting Policies*

## **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Skat**

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## **Value adjustment of investments properties**

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

## **Financial income and expenses in general**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

## **Tax**

*The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

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.

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

*Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Value adjustments are recognised in the income statement, where positive net adjustments, after addition/deduction of value adjustments of debt, are tied/disclosed in equity under "Reserve for fair value of investment assets."*

*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 statement 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.*

#### Accounts receivable

*Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.*

#### Accruals, assets

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

#### Cash and cash equivalents

*The liquid assets include bank balances.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende 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.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Liabilities**

*Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.*

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

### **Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

### **Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.*

*Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>2.001.296</b>	<b>2.871.725</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	3	0	-29.044.484
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>2.001.296</b>	<b>-26.172.759</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	4	90.392	0
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	5	-5.217.182	-4.589.968
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>-3.125.494</b>	<b>-30.762.727</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-3.125.494	-30.762.727
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>-3.125.494</b>	<b>-30.762.727</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		20.507.118	20.507.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>6</b>	<b>20.507.118</b>	<b>20.507.118</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>20.507.118</b>	<b>20.507.118</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		353.432	369.679
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		124.943	161.176
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>478.375</b>	<b>530.855</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>3.344.542</b>	<b>837.081</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>3.822.917</b>	<b>1.367.936</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>24.330.035</b>	<b>21.875.054</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		363.500	363.500
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-33.573.786	-30.448.292
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>7</b>	<b>-33.210.286</b>	<b>-30.084.792</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	8	52.695.573	48.969.970
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		2.846.158	620.277
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Marketvalue SWAP-agreement</i>		0	1.615.720
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.467.530	412.845
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		531.060	341.034
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>57.540.321</b>	<b>51.959.846</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>57.540.321</b>	<b>51.959.846</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>24.330.035</b>	<b>21.875.054</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	10		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Information on uncertainty with respect 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 ejendomsmarkedene 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.

*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.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastet for ejendommen er beregnet til 15,50%, og baseret på en bank vurdering.

### **Property valuation**

*The return on the property has been estimated to 15.50% and is based on the bank's evaluation.*

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

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

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.

*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.*

Eftersom det er vanskeligt at forudsæ de faktuelle ejendoms- og markedsforshold 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.

*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.*

## **Usikkerhed ved 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 2015. 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 1. prioriteten 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.

## ***Uncertainty with respect to going concern***

*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 2015. 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.*

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>2 Ejendommens driftsudgifter</b>		
<i>Property cost</i>		
<b>3 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	-30.109.362
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.....	0	1.068.573
<i>Revaluations and impairment of SWAP-Agreement</i>		
Valutakursreguleringer af investeringsejendomme.....	0	-113.560
<i>Foreign exchange adjustment of investment properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	0	109.865
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>0</b>	<b>-29.044.484</b>
<b>4 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	8.874	0
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	81.518	0
<i>Other interest income</i>		
	<b>90.392</b>	<b>0</b>
<b>5 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakursreguleringer.....	0	24.690
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	5.217.182	4.565.278
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>5.217.182</b>	<b>4.589.968</b>

# Noter

## Notes

### 6 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	67.264.573
<i>Cost 1 January 2015</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>67.264.573</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-46.757.455
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-46.757.455</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>20.507.118</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	15,50	15,50
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2015 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Fair value adjustment of the property at 31 December 2015 in TDKK due to change of required rate of return applied:*

+0,5%	-645
-0,5%	688

# Noter

Notes

## 7 Egenkapital

Equity

	<b>1/1-15 Årets resultat</b>		<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	11.000.000	0	11.000.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-10.636.500	0	-10.636.500
<i>Capital not paid in</i>			
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>363.500</b>	<b>0</b>	<b>363.500</b>
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-30.448.292	-3.125.494	-33.573.786
<i>Retained profit</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>-30.084.792</b>	<b>-3.125.494</b>	<b>-33.210.286</b>
<i>Total</i>			

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 komplementarselskabet 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

	2015 DKK	2014 DKK
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	0	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	52.695.573	48.969.970
<i>Within 1 year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>52.695.573</b>	<b>48.969.970</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

## 9 Eventualposter mv.

*Contingencies etc.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Properties Nordic A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. 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 2016. The fee in the period of notice is TEUR35k.*

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 52.696 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 20.507, samt transport i lejeindtægter.

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

*As security for mortgage loans of DKK 52.696k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2015 amounts to DKK 20.307k 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.*