

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36 10 20 30
Telefax 36 10 20 40
www.deloitte.dk

K/S Brighton Marina, England

Gydevang 39-41

3450 Allerød

DK-3450 Allerød

CVR-nr. 27974910

Central Business Registration No 27974910

Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.04.2017

The Annual General Meeting adopted the annual report on

Dirigent

Chairman of the General Meeting

Navn: Anders Zølner

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>	8
Resultatopgørelse for 2016 / <i>Income statement for 2016</i>	10
Balance pr. 31.12.2016 / <i>Balance sheet at 31.12.2016</i>	11
Egenkapitalopgørelse for 2016 / <i>Statement of changes in equity for 2016</i>	13
Noter / <i>Notes</i>	14
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	16

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 Brighton Marina, England
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 27974910
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Steen Axel Hertel
Michael Tokeskov Mikkelsen
Karin Therkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Entity details

Entity

*K/S Brighton Marina, England
Gydevang 39-41
DK-3450 Allerød*

*Central Business Registration No: 27974910
Registered in: Allerød
Financial year: 01.01.2016 - 31.12.2016*

Board of Directors

*Steen Axel Hertel
Michael Tokeskov Mikkelsen
Karin Therkelsen*

Entity auditors

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 Copenhagen C*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S Brighton Marina, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 26.04.2017

Allerød,

Bestyrelse
Board of Directors

Steen Axel Hertel

Michael Tokeskov Mikkelsen

Karin Therkelsen

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors have today considered and approved the annual report of K/S Brighton Marina, England for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016.

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 31.12.2016 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016.

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 Brighton Marina,
England**

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Brighton Marina, England for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført 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 konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 25.312 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til

Independent auditor's report

**To the shareholders of K/S Brighton Marina,
England**

Opinion

We have audited the financial statements of K/S Brighton Marina, England for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016, 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, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2016 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for opinion

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 opinion.

Emphasis of matter regarding circumstances in the financial statements

Without qualifying our opinion, we refer to the information in the management commentary on uncertainty regarding recognition and measurement of investment property amounting to DKK 25,312 thousand. At the closing of the accounts,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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 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 fejlinformation, 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

Independent auditor's report

Management has estimated that the recognised value of the property is equal to fair value. We have no reason to assess this differently.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 kontrol.
- 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 betyde-

Independent auditor's report

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.*
- *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 Enti-*

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

lig 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 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

Independent auditor's report

ty'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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26.04.2017
Copenhagen,

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Jan Larsen
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Independent auditor's report

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.

Based on the work we have performed, we conclude that the management commentary is in accordance with the financial statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of the management commentary.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 10. december 2004 og beliggende:

The Platform Site, Brighton Marina, East Sussex

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 8 kommanditister.

Ejendommene er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 964 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 4.164 t.kr. Resultatet er ligeledes positivt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån på 3.077 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 25.312 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6% p.a. (2015: 6% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af ekstern, uafhængig mæglervurdering og fastlagt ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets egenkapital er positiv med 7.058 t.kr. pr. 31.12.2016. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 8.587 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2016. For 2017 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften. Der er i selskabet et likviditetsmæssigt beredskab, som dækker årets afdrag.

Kommanditselskabets 2. prioritetslån bliver indfri-

Management commentary

Primary activities

The activities of the Limited Partnership comprise owning and leasing the commercial property acquired on 10 December 2004 located at:

The Platform Site, Brighton Marina, East Sussex

10 shares in the Limited Partnership have been subscribed for and divided among eight limited partners.

The Properties have been fully leased.

Development in activities and finances

The net income for the year amounts to a loss of DKK 964 thousand. The results have been negatively affected by fair value adjustments of the investment properties of DKK 4,164 thousand. The results are equally affected by an unrealised exchange rate adjustment of the Limited Partnership's foreign currency loans.

The investment properties are recognised at an estimated current price of DKK 25,312 thousand. On assessment of the property's fair value, a required rate of return of 6,0% p.a. has been used (2015: 6,0% p.a.). This rate of return is supported by an external, independent broker assessment and set out from that the property not will be sold in a forced sale process.

The Limited Partnership's equity is positive by DKK 7,058 thousand at 31.12.2016. The unpaid liability of the limited partners of DKK 8,587 thousand is not included herein.

The cash flow from operations of the limited partnership was positive in 2016. For 2017, the Limited Partnership also expects a positive cash flow from operations. The Limited Partnership's cash resources cover the annual loan repayment.

The Limited Partnership's second mortgage will be

Ledelsesberetning

et i januar 2017, hvorfor det løbende likviditetsbehov falder væsentligt.

Kommanditselskabet har et tilgodehavende hos investorerne på 880 t.kr. Beløbet er indbetalt i de første dage i januar 2017.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

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

Management commentary

repaid in January 2017, which means that the current liquidity requirement drops significantly.

The Limited Partnership has a receivable from investors at DKK 880 thousand. The amount is paid the first days of January 2017.

Uncertainty relating to recognition and measurement

The property has been measured in accordance with the principles specified in the accounting policies. For properties measured on the basis of a computation of the return, an interest rate change will affect the required rate of return stipulated by the market, if any, and have a positive impact on the value of the property. The required rate of return reflects the interest rate expected in a potential controlled sale. Management has assessed and determined the return rate, which is subject to some uncertainty, as the market is not presently active.

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 2016

Income statement for 2016

	Note	2016	2015
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.697.458	1.870
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment property</i>		(4.164.000)	2.882
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(259.943)	(274)
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		(2.726.485)	4.478
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	3.077.141	7
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	(1.315.065)	(2.814)
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		<u>(964.409)</u>	<u>1.671</u>
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		(964.409)	1.671
		<u>(964.409)</u>	<u>1.671</u>

Balance pr. 31.12.2016*Balance sheet at 31.12.2016*

	Note	2016	2015
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		25.312.000	29.476
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	3	25.312.000	29.476
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		25.312.000	29.476
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		671.760	669
Krav på indbetaling af virksomhedskapital <i>Contributed capital in arrears</i>		880.400	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.552.160	669
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		541.750	409
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.093.910	1.078
Aktiver <i>Assets</i>		27.405.910	30.554

Balance pr. 31.12.2016*Balance sheet at 31.12.2016*

	Note	2016	2015
	<i>Notes</i>	DKK	DKK '000
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	4	14.413.048	12.223
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(7.354.921)	(6.390)
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>7.058.127</u>	<u>5.833</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debts</i>		17.879.584	21.107
Anden gæld <i>Other payables</i>		125.000	125
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	5	<u>18.004.584</u>	<u>21.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	5	1.545.067	2.554
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		374.396	431
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		118.382	130
Anden gæld <i>Other payables</i>		305.354	374
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>2.343.199</u>	<u>3.489</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>20.347.783</u>	<u>24.721</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u><u>27.405.910</u></u>	<u><u>30.554</u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and securities</i>	6		

Egenkapitalopgørelse for 2016

Statement of changes in equity for 2016

	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>	12.222.236	(13.427.854)	(1.205.618)
Ændring i regnskabspraksis <i>Increase (decrease) of equity through changes in accounting policies</i>	0	7.037.342	7.037.342
Korrigeret egenkapital primo <i>Adjusted equity beginning of year</i>	12.222.236	(6.390.512)	5.831.724
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	2.190.812	0	2.190.812
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	(964.409)	(964.409)
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	14.413.048	(7.354.921)	7.058.127

Noter

Notes

	2016 DKK	2015 DKK '000
1. Andre finansielle indtægter		
<i>1. Other financial income</i>		
Valutakursreguleringer	3.077.141	7
<i>Exchange rate adjustments</i>		
	3.077.141	7
	2016 DKK	2015 DKK '000
2. Andre finansielle omkostninger		
<i>2. Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt	1.267.457	1.498
<i>Interest expenses</i>		
Valutakursreguleringer	26.623	1.286
<i>Exchange rate adjustments</i>		
Øvrige finansielle omkostninger	20.985	30
<i>Other financial expenses</i>		
	1.315.065	2.814
		Investe- ringsejen- domme
		<i>Investment pro- perty</i>
		DKK
3. Materielle anlægsaktiver		
<i>3. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris primo		33.599.058
<i>Cost beginning of year</i>		
Kostpris ultimo		33.599.058
<i>Cost end of year</i>		
Dagsværdireguleringer primo		(4.123.058)
<i>Fair value adjustments beginning of year</i>		
Årets dagsværdireguleringer		(4.164.000)
<i>Fair value adjustments for the year</i>		
Dagsværdireguleringer ultimo		(8.287.058)
<i>Fair value adjustments end of year</i>		
Regnskabsmæssig værdi ultimo		25.312.000
<i>Carrying amount end of year</i>		

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 6% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,50% vil medføre en dagsværdi på 22.498 t.kr. og et afkastkrav på 5,50% vil medføre en dagsværdi på 26.878 t.kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

Ejendommen er fuldt udlejet.

Noter

Notes

Den årlige leje udgør 1.606 t.kr.

The fair value adjustment has been determined on the basis of a return rate fixed by Management. This rate 6% is subject to some uncertainty. A return rate of 6,50% would result in a fair value of 22,498 thousand and a required rate of return of 5,50% will result in a fair value of 26,878 thousand. Please refer to "Uncertainly relating to recognition and measurement" in the management commentary.

The properties are let out entirely.

The annual rent is DKK 1,606 thousand.

4. Virksomhedskapital

4. Contributed capital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 10 kommanditanparter a 2.300.000 kr., svarende til 23.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 14.413.048 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2016 er 8.586.952 kr.,

The contributed capital consists of the paid-up part of the limited partnership share capital.

The limited partnership share capital consists of 10 partnership shares at DKK 2,300,000 each, corresponding to DKK 23,000,000, of which DKK 14,413,048 has been paid. The limited partners' residual unpaid liability amounts to DKK 8,586,952 at 31.12.2016.

	Forfald inden for 12 måneder 2015 <i>Instalments within 12 months 2015</i>	Forfald inden for 12 måneder 2016 <i>Instalments within 12 months 2016</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Instalments bey- ond 12 months</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding after 5 years</i>
	DKK '000	DKK	DKK	DKK
5. Langfristede gældsforpligtelser 5. Non-current liabilities other than provisions				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debts</i>	275	245.000	17.879.584	40.659.084
Bankgæld <i>Bank loans</i>	2.279	1.300.067	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	125.000	125.000
	2.554	1.545.067	18.004.584	40.784.084

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6. Mortgages and securities

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.312 t.kr.

Mortgage debt is secured by way of mortgage on Properties. The carrying amount of the mortgaged properties is DKK 25,312 thousand.

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 nedenstående regnskabsprincipper.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med 1.826 t.kr., de finansielle forpligtelser positivt med 7.039 t.kr. og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.12.2015 har været positiv med 7.039 t.kr.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte 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.

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 below.

Changes in accounting policies

Due to amendments to the Danish Financial Statements Act, the Company has changed its accounting policy for measuring financial liabilities from investment property. Previously, these financial liabilities were measured at fair value, but now they are measured at amortised cost.

The comparative figures for 2015 have been restated accordingly. This restatement has affected profit for 2015 positively by DKK 634 thousand and financial liabilities positively by DKK 7,627 thousand, and the total effect on equity at 31.12.2015 has been positive by DKK 7,627 thousand.

Apart from this, the annual report has been presented applying the same accounting policies as 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indreg-

Accounting policies

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.

Income statement

Revenue

Revenue comprises rental income from the rental properties.

Fair value adjustment of investment property

Fair value adjustment of investment property comprises adjustments for the financial year of the Entity's investment properties measured at fair value at the balance sheet date.

Other external expenses

Other external expenses include expenses relating to administration and audit services rendered.

Other financial income

Other financial income comprises interest income net capital gains on payables and transactions in foreign currencies etc.

Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses, net capital losses on payables and transactions in foreign currencies etc.

Balance sheet

Investment properties

On initial recognition, investment properties are

Anvendt regnskabspraksis

ning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme eller ekstern indhentet valuarvurdering.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi 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 omkost-

Accounting policies

measured at cost consisting of the acquisition price of the properties plus any directly related acquisition costs.

After initial recognition, the properties are measured at fair value which represents the amount at which the individual property may be sold to an independent buyer.

The fair value of the properties is revalued annually based on value in use calculations for expected cash flows from the individual investment properties or external assessment obtained valuar.

When calculating values in use, a discount factor that reflects the current yield requirements on comparable properties is used. Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.

Fair value adjustments for the financial year 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 ap-

Anvendt regnskabspraksis

ning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Accounting policies

plying the effective interest method.

Other financial liabilities

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

Prepayments received from customers

Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to delivery of the goods agreed or completion of the service agreed.