

K/S Union Street

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 28 50 20 44

Årsrapport 2015

Annual Report 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
19. maj 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 19 May 2016*

Jens Hahn
Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <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 Union Street
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 50 20 44

CVR no.:

Stiftet: 3. marts 2005

Established: 3 March 2005

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse

Supervisory Board

Knud-Erik Sørensen, formand/Chairman
Lise-Lotte Jacobsen
Steffen Damborg

Komplementar

General Partner

ApS Union Street Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Revision

Auditor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 33 77 12 31

Ledespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Union Street. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 of K/S Union Street . 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 årsrapporten 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 6. maj 2016

Copenhagen, 6 May 2016

Bestyrelse

Supervisory Board

Knud-Erik Sørensen
Formand/*Chairman*

Lise-Lotte Jacobsen

Steffen Damborg

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

***Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Union Street***

***To the general and limited partners of K/S
Union Street***

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Union Street 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført 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 Union Street 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 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.

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 and board of executives, as well as the overall presentation of the financial statements.

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

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

The audit has not resulted in any qualification.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 6. maj 2016

Aalborg, 6 May 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

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. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme beliggende i England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme og gæld på TDKK 5.031 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 1.855 og prioritetsgælden er steget med TDKK 1.406 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 449 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommene forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2016 et positivt resultat.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 2. prioritetslån er blevet indfriet pr. 15. marts 2016.

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

Principal activities

The activities of the limited partnership is to own and let out real property located in the UK.

Development in activities and financial position

The net profit for 2015 is positive affected by fair value impairment of the property and debt of DKK 5,031k Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the properties carrying amount is increased by DKK 1,855k and the mortgage debt is increased by DKK 1,406k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, gain DKK 449k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the properties remains fully let and generates positive results for the 2016 financial year.

We refer to note 1 for estimates and evaluations of accounting.

Significant events after the end of the financial year

The Company's 2nd mortgage loans have been repaid on 15 March 2016.

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

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

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

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.

Resultatopgørelsen

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

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

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

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.

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.

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.

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

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.

Income Statement

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.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet 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 are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

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".

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.

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 nominel værdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		2.220.445	1.627.964
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	5.480.162	1.372.571
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		7.700.607	3.000.535
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	776	646
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-1.951.644	-1.877.853
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		5.749.739	1.123.328
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		5.749.739	1.123.328
I alt <i>Total</i>		5.749.739	1.123.328

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme..... <i>Investment properties</i>		34.077.103	27.926.525
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	34.077.103	27.926.525
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		34.077.103	27.926.525
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		0	40.525
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		18.429	4.124
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Prepayments and accrued income</i>		9.116	0
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		27.545	44.649
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		1.517.965	1.181.714
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.545.510	1.226.363
Aktiver <i>Assets</i>		35.622.613	29.152.888

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		10.053.593	9.508.395
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-6.611.760	-12.361.499
Egenkapital..... <i>Equity</i>	6	3.441.833	-2.853.104
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	24.409.451	24.311.112
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		24.409.451	24.311.112
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	6.557.019	6.599.487
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		637.181	615.407
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		577.129	479.986
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		7.771.329	7.694.880
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		32.180.780	32.005.992
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		35.622.613	29.152.888
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	9		

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 7,25%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

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.

Property valuation

The return of the property is calculated to 7,25%, and based on assessments received from GVA Grimley Ltd.

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

A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.

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.

Noter

Notes

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold 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.

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.

Selskabets 2. prioritetslån er overgået til LMN Finance Ltd. Lånet er aldrig blevet refinansieret hos LMN Finance Ltd., men har kørt videre på oprindelig låneaftale indgået med Glitnir. Selskabet har pr. 15. marts 2016 indfriet deres lån hos LMN Finance Ltd. ved ekstraordinære indbetalinger fra investorerne.

The Company's 2nd mortgage loan have been transferred to LMN Finance Ltd. The loan were never refinanced with LMN Finance Ltd., but has continued on the basis of the terms of the original loan agreement. The Company has repaid their mortgage loans with LMN Finance Ltd. as of 15 March 2016 by extraordinary investor payments.

Noter

Notes

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	4.295.347	565.875
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	735.406	390.543
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	1.855.231	1.850.880
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-1.405.822	-1.434.727
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	5.480.162	1.372.571
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	776	646
<i>Other interest income</i>		
	776	646
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger	1.900.659	1.844.345
<i>Interest expenses</i>		
Valutakursregulering.....	50.985	33.508
<i>Foreign exchange adjustment</i>		
	1.951.644	1.877.853

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	39.613.187
<i>Cost 1 January 2015</i>	
Kostpris 31. december 2015.....	39.613.187
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-7.459.319
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	4.295.347
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	-3.163.972
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....	-4.227.343
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015</i>	
Årets regulering, netto.....	1.855.231
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....	-2.372.112
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	34.077.103
<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.

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	7,25	7,25
<i>Rate of return applied</i>		

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

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

+0,5%	-2.202
-0,5%	2.528

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-15	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-15
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	15.500.000	0	0	15.500.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-5.962.573	534.000	0	-5.428.573
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	0	11.198	0	11.198
<i>Payment resigned investors</i>				
Nedskrivning inv. opkrævning....	-29.032	0	0	-29.032
<i>Additions and disposals, mergers and acquisitions</i>				
Indskud kommanditister.....	9.508.395	545.198	0	10.053.593
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-12.361.499	0	5.749.739	-6.611.760
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-2.853.104	545.198	5.749.739	3.441.833
<i>Total</i>				

Der er udstedt 155 andele af DKK 100.000.

155 shares of DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Union Street Komplementar 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 Union Street Komplementar , 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
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<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.....	23.243.513	22.409.768
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	23.243.513	22.409.768
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	6.557.019	6.599.487
<i>Within 1 year</i>		
	29.800.532	29.009.255
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	1.901.344	2.291.887
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	-735.406	-390.543
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015.....	1.165.938	1.901.344
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2015</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	30.966.470	30.910.599
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 113.

Contractual obligations

The limited partnership has entered into a company administration agreement with Kristensen Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2016. The fee in the period of notice is DKK 113k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 30.966 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 34.077, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger og forsikringssummer.

As security for mortgage loans of DKK 30,966k 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 34,077k as well as transfer in insurance.

Moreover, the 2nd mortgage has security in the remaining liability of the limited partners and assignment of cash funds.