

ApS Espoo Komplementar
Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 28 86 60 89

Årsrapport 2015
Annual Report 2015

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

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 27 May 2016*

Jeppe Lyng Larsen
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>	8-9
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter..... <i>Notes</i>	13-15

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

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

CVR-nr.: 28 86 60 89

CVR no.:

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Direktion
Board of Executives

Jeppe Lynge Larsen

Revision
Auditor

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

Ledespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Direktionen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for ApS Espoo Komplementar. Direktionen erklærer:

- 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.

The Executive Board presents the Annual Report 2015 of ApS Espoo Komplementar . The Executive Board declares:

- *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.

I recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 29. april 2016

Copenhagen, 29 April 2016

Direktion

Executive Board

Jeppe Lynge Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Til kapitalejerne i ApS Espoo Komplementar

To the shareholders of ApS Espoo Komplementar

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for ApS Espoo Komplementar 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 ApS Espoo Komplementar 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 Executives' Responsibility for the Financial statements

The board of executives 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 executives 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 konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets eneste aktiv er tilgodehavende hos K/S Espoo og værdiansættelsen heraf er forbundet med væsentlig usikkerhed, ligesom der er usikkerhed forbundet med selskabets fortsatte drift. Vi henviser til note 1 – afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør herfor.

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.

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

The audit has not resulted in any qualification.

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.

Emphasis of matter in the financial statements

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that the Company's only asset is a receivable with K/S Espoo, and the valuation is related to a considerable uncertainty just as there is an uncertainty with respect to the Company's continued operation. We refer to note 1 – paragraph "Uncertainty with respect to going concern" in which Management accounts for this.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 29. april 2016

Aalborg, 29 April 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 hovedaktivitet er at være komplementar for K/S Espoo.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2015 balancerer. Der forventes et tilsvarende resultat for 2016.

K/S Espoo's lån er i regnskabsåret overdraget fra Glitnir til LMN Finance Ltd.

Selskabets eneste aktiv er tilgodehavende hos K/S Espoo.

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 company's main activity is to act as the liable partner for K/S Espoo.

Development in activities and financial position

The company's profit & loss statement for 2015 breaks even. An equivalent result is expected in 2016.

In the Financial year K/S Espoo's loan has been assigned to LMN Finance Ltd. from Glitnir.

The Company's only asset is a receivable from K/S Espoo.

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 ApS Espoo Komplementar for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of ApS Espoo Komplementar 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.

Resultatopgørelsen

Income Statement

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ejendommens administration.

Other external costs

Other external costs include costs relating to property administration.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Tax

The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that can be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that can be attributed to entries directly to the equity.

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

Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttotab <i>Gross Loss</i>		-3.773	-3.750
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-3.773	-3.750
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		3.773	3.750
Resultat før skat <i>Profit before tax</i>		0	0
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>		0	0
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		0	0
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		0	0
I alt <i>Total</i>		0	0

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Tilgodehavende kommanditselskab..... <i>Receivable limited partnership</i>		116.773	113.000
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		116.773	113.000
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		116.773	113.000
Aktiver <i>Assets</i>		116.773	113.000

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital..... <i>Share Capital</i>		125.000	125.000
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-12.000	-12.000
Egenkapital..... <i>Equity</i>	2	113.000	113.000
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		3.773	0
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		3.773	0
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		3.773	0
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		116.773	113.000
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	4		

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 ejendomsmarkederne er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

Usikkerhed ved going concern

Selskabets eneste aktiv er et tilgodehavende hos K/S Espoo, hvis fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald, reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud og opretholdelse af kreditfaciliteter jf. nedenstående.

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.

Uncertainty with respect to going concern

The Company's only asset is a receivable from K/S Espoo. The continued operation of K/S Espoo depends on the ability of the investors of meeting their payment obligations in due time, reestablishment of the Company's equity by means of future surplus and maintenance of credit facilities according to the below.

Noter

Notes

K/S Espoo's 1. prioritetslån er genforhandlet og forlænget 14. juni 2016. Det er ledelsens og administrators forventning, at der findes en løsning med 1. prioritetsbanken på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at K/S Espoo kan fortsætte driften i 2016.

K/S Espoo's 2. prioritetslån forlænges løbende til der sker salg af K/S Espoo's ejendomme. Det er en forudsætning for K/S Espoo's fortsatte drift at der sker løbende forlængelse. Det er ledelsens og administrators forventning, at dette sker således at K/S Espoo kan fortsætte driften i 2016.

Selskabets ledelse forventer at K/S Espoo kan fortsætte driften og dermed også at ApS Espoo Komplementar kan fortsætte driften.

K/S Espoo's 1st mortgage has been renegotiated and terminates on 14th June 2016. Management and the Administrator expect that a solution with the 1. lender on existing conditions will be found and that K/S Espoo will be able to continue operations in 2016.

K/S Espoo's 2nd mortgage loan is continually extended until K/S Espoo's properties have been sold. K/S Espoo's continued operation assumes a continuous extension. Management expects that this will happen so that K/S Espoo is able to continue operation in 2016.

The Company's Management expects that K/S Espoo will be able to continue operation, and consequently that also ApS Espoo Komplementar will be able to continue operation.

Noter

Notes

2 Egenkapital

Equity

	1/1-15 Årets resultat		31/12-15
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Selskabskapital.....	125.000	0	125.000
<i>Share Capital</i>			
Overført resultat.....	-12.000	0	-12.000
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	113.000	0	113.000
<i>Total</i>			

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

The share capital has remained unchanged for the last 5 years.

3 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Selskabet er komplementar i K/S Espoo og hæfter dermed ubegrænset for dette selskabs forpligtelser. De samlede aktiver i kommanditselskabet udgør pr. 31. december 2015 TDKK 30.274, mens de samlede gældsforpligtelser udgør TDKK 31.392.

The company is liable partner for K/S Espoo and therefore unlimited liable for the engagement of this company. Total assets in the limited partner as of 31 December 2015 amount to DKK 30.274k, and the total liabilities amount to DKK 31,392k.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Ingen.

None.