

K/S Wolverhampton, England

CVR-nr. 29321612

Central Business Registration No 29321612

Gydevang 39-41

3450 Allerød

Årsrapport 2015

Annual report 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling den 29.05.2016

The Annual General Meeting adopted the annual report on 29.05.2016

Dirigent

Chairman of the General Meeting

Navn: Erik Knudstrup

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 erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	10
Resultatopgørelse for 2015 / <i>Income statement for 2015</i>	14
Balance pr. 31.12.2015 / <i>Balance sheet at 31.12.2015</i>	15
Egenkapitalopgørelse for 2015 / <i>Statement of changes in equity for 2015</i>	17
Noter / <i>Notes</i>	18

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

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Wolverhampton, England
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 29321612
Hjemsted: Allerød
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jesper Bohsen Ravn
Allan Lundberg-Jensen
Steen Frobenius

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Entity details

Entity

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

*Central Business Registration No: 29321612
Registered in: Allerød
Financial year: 01.01.2015 - 31.12.2015*

Board of Directors

*Jesper Bohsen Ravn
Allan Lundberg-Jensen
Steen Frobenius*

Auditors

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 Copenhagen C*

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Wolverhampton, 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 10.04.2016
Allerød, 10.04.2016

Bestyrelse

Board of Directors

Jesper Bohsen Ravn

Allan Lundberg-Jensen

Steen Frobenius

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors and the Executive Board have today considered and approved the annual report of K/S Wolverhampton, England for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

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 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015.

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 erklæring

Til kapitalejerne i K/S Wolverhampton, England

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wolverhampton, England for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionen 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.

En revision omfatter udførelse af revisionshandling for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandling 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 revisionshandling, 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

Independent auditor's reports

To the owners of K/S Wolverhampton, England

Report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Wolverhampton, England for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Management's responsibility 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.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. 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.

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 Management, as well as the

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets har et tilgodehavende indregnet i balance på 1.008 t.kr. vedrørende en tidligere investor. Selskabets ledelse forventer, at tilgodehavendet indfris fuldt ud over en årrække. Vi har på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke opnået tilstrækkeligt revisionsbevis for værdiansættelsen af tilgodehavendet og tager som følge heraf forbehold for værdien på 1.008 t.kr.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den eventuelle indvirkning af ovenstående forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 4 samt oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme på i alt 65.272 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i ledelsesberetningen under "Finansielle risici" samt note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om, hvorvidt långiver til 1. prioriteten vil stille ekstraordinære krav til afdrag, renter mv. i forbindelse med, at långiver har udlæg i lejeindtægter. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at selskabets likviditetsberedskab fortsat kan opretholdes med investorindskud og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har

Independent auditor's reports

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 audit opinion.

Our audit has not resulted in any qualification.

Qualification

Basis for qualified opinion

The limited partnership has a receivable recognised in the balance sheet at DKK 1,008 thousand, concerning a former investor. The company's management expects to receiveable fully settlement over a period. We have at the time for signing the financial statement not achieved sufficient audit evidence for valuation of receivables and take therefore qualification to value at DKK 1,008 thousand.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2015 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2015 - 31.12.2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Emphasis of matter affecting the financial statements

Without qualifying our opinion, we refer to note 4 and the information in the management commentary on uncertainty relating to recognition and measurement of investment properties of DKK 65,272 thousand. At the closing of the accounts, Management has estimated that the recognised value of the properties is equal to fair value. We have no reason to assess this differently.

Without qualifying our opinion, we also refer to the information in the management commentary in the paragraph "Financial risks" as well as note 1 in which an uncertainty is stated with regard to whether the lender of the first mortgage loan would demand extraordinary repayment, interest, etc because of the lender's execution against rental income. At the closing of the accounts, Management presumed that the Company's cash resources can be sustained by capital contributions from

Den uafhængige revisors erklæring

ikke fundet grundlag til at anlægge en anden vurdering heraf.

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.

København, den 10.04.2016

Copenhagen., 10.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Central Business Registration No 33963556

Steen Christensen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Jan Larsen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Independent auditor's reports

the investors and, consequently, has presented the annual report on a going concern basis. We have no reason to assess this differently.

Statement on the management commentary

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. 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 commentary is consistent with the financial statements.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommene, der er erhvervet den 18.04.2006 og beliggende:

Cannock Road, West Midlands
Wellington Road, Bilston
High Street, Harborne

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 8 kommanditister.

Ejendommene er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 5.636 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende gæld med 8.976 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 65.272 t.kr. Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,75% p.a. (2014: 6,75% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af en ekstern, uafhængig mæglervurdering.

Dagsværdien af den fastforrentede bank- og real-kreditgæld er i 2015 reguleret med 634 t.kr. Det akkumulerede kurstab af gælden som følge af renteændring udgør i alt 7.333 t.kr. pr. 31.12.2015. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger,

Management commentary

Primary activities

The activities of the Limited Partnership comprise owning and leasing the commercial properties acquired on 18.04.2006 which are located at:

*Cannock Road, West Midlands
Wellington Road, Bilston
High Street, Harborne*

100 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

Profit for the year amounts to DKK 5,636 thousand. The results have been positively affected by fair value adjustments of the investment properties and related debt of DKK 8,976 thousand. The results have been negatively affected by an unrealised exchange adjustment of the Limited Partnership's foreign currency loan.

The investment properties are recognised at an estimated current price of DKK 65,272 thousand. On assessment of the properties' fair value, a required rate of return of 6.75% p.a. has been applied (2014: 6.75 % p.a.). This rate of return is supported by an external, independent real estate broker assessment.

In 2015, the fair value of the fixed-rate bank loans and mortgage debts was adjusted by DKK 634 thousand. The accumulated capital loss on debt resulting from the interest rate change amounts to DKK 7,333 thousand at 31.12.2015. This amount will be

Ledelsesberetning

idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på bankgælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets egenkapital er negativ med 5.943 t.kr. pr. 31.12.2015. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 18.722 t.kr. Resthæftelsen overstiger hermed den negative egenkapital med 12.779 t.kr.

Kommanditselskabets frie likviditetsbidrag fra driften har været negativ i 2015. For 2016 budgetteres der også med et negativt frit likviditetsbidrag, men sammen med budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil afdrag på lån og betaling til kreditorer være dækket.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommene 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 ejendommene 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

Management commentary

reversed if the interest rate level increases as the fixed-rate bank loans and mortgage debts continue to be valued at the current interest rate level. Correspondingly, the total revaluation of the bank debt will not be of practical importance if the original repayment profile is followed as stipulated in the prospectus prepared in connection with the acquisition of the properties as the revaluation of the debt will then be reversed over the remaining loan period.

The Limited Partnership's equity is negative by DKK 5,943 thousand at 31.12.2015. The unpaid liability of the limited partners of DKK 18,722 thousand is not included herein. Thus, the residual liability exceeds the negative equity by DKK 12,779 thousand.

The free cash flow from operations of the Limited Partnership was negative in 2015. For 2016, Management also budgets for a negative free cash flow, but if the estimated payments from the limited partners are included, loan repayments and payments to creditors will be covered.

Uncertainty relating to recognition and measurement

The properties have 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 rub off on the value of the properties. The required rate of return reflects the interest rate expected in a possible controlled sale. Management has assessed and determined the rate of return, which is subject to some uncertainty, as the market is not presently active.

Ledelsesberetning

marked.

Forventet udvikling

For 2016 forventes et negativt likviditetsberedskab. Dette stiller krav om indbetaling fra kommanditisterne på 1.241 t.kr. i 2016 for at kunne overholde forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere. Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Management commentary

Outlook

For 2016, negative cash resources are expected. This requires payment by the limited partners of DKK 1,241 thousand in 2016 in order to meet the obligations from the Limited Partnership's creditors and lenders. Management expects that the limited partners will be able to meet this demand for payment.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Finansielle risici

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene giver ikke den fornødne dækning, og 1. prioritetsbanken har udnyttet muligheden for at tage sikkerhed i de løbende lejeindtægter. Det er uvist, om banken vil stille yderligere krav til låntager, herunder hvornår kommanditselskabet får rådighed over den tilhørende sikringskonto, som opstod i 2013. Såfremt et ekstraordinært indskud bliver aktuelt, skal dette finansieres af yderligere indbetaling fra kommanditisterne. Der er i 2016 budgetteret med investorindskud på 1.241 t.kr. Afdrag fra investorindskud vil kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da denne har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået sine ydelser til tiden, og ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Der henvises til note 1.

Begivenheder efter balancedagen

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

Management commentary

Particular risks

Financial risks

The Limited Partnership's first mortgage loan includes special credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the properties. The carrying amount of the properties does not offer the necessary coverage, and the first mortgage bank has made use of the possibility of undertaking the current rental income as security for the loan. It is uncertain whether the bank will place further demands on the borrower, including when the Limited Partnership will have the accompanying guarantee cover account opened in 2013 at its disposal. If an extraordinary contribution crystallises, this is to be financed by an additional payment by the limited partners. For 2016, Management budgets for a capital contribution from the investors of DKK 1,241 thousand. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second mortgagor, which has assigned to the residual liability. Management estimates that the financing can be sustained according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis, and, consequently, Management has presented the annual report on a going concern basis. Please refer to note 1.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

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 enterprises.

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

Recognition and measurement

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

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Accounting policies

Foreign currency translation

On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the rate at the balance sheet date, are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.

Income statement

Revenue

Revenue comprises rental income from the rental properties.

Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities

Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities comprises adjustments for the financial year of the Entity's investment properties and related financial liabilities such as debt to mortgage credit institutions and bank debt at fair value.

Other external expenses

Other external expenses include expenses for administration and audit services rendered.

Other financial income

Other financial income comprises interest income as well as realised and unrealised capital gains on payables and transactions in foreign currencies.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi for de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforskel på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Accounting policies

Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses as well as realised and unrealised capital losses on payables and transactions in foreign currencies.

Balance sheet

Investment properties

On initial recognition, investment properties are 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. By applying the return-based model, the fair value is determined as the value in use calculated for the expected cash flows from the individual investment properties.

The expected cash flows are based on the net income budgeted for the coming year, adjusted to an anticipated standard income. Adjustments are made of circumstances that are not reflected in the standard income, for example larger improvement work, expected vacancies, etc.

When calculating the value in use, a required rate of return is used which is determined for the individual properties on the basis of the current market conditions at the balance sheet date for the relevant type of property, location of the properties, the credit quality of tenants, etc, thus the required rate of return is estimated to reflect the current required rate of return on comparable properties on the market. Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte låns afdragsprofil.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Accounting policies

Receivables

Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value, less write-downs 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 fair value calculated on the basis of the interest rate level at the balance sheet date and the repayment profile of the individual bank loans.

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.

Resultatopgørelse for 2015

Income statement for 2015

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		4.266.581	3.812.458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		9.610.000	2.502.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Fair value adjustments of debt</i>		(633.737)	(1.905.366)
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(379.747)	(445.355)
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		12.863.097	3.963.737
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	70.091	79.437
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	(7.297.536)	(6.938.092)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		5.635.652	(2.894.918)
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		5.635.652	(2.894.918)
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		5.635.652	(2.894.918)
		5.635.652	(2.894.918)

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	DKK	DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		65.272.000	55.662.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	65.272.000	55.662.000
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		757.920	817.379
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		757.920	817.379
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		66.029.920	56.479.379
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		61.746	40.844
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.429.323	1.356.212
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Receivables from owners and Management</i>		250.000	145.494
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		1.741.069	1.542.550
Likvide beholdninger <i>Cash</i>		1.055.848	909.518
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		2.796.917	2.452.068
Aktiver <i>Assets</i>		68.826.837	58.931.447

Balance pr. 31.12.2015*Balance sheet at 31.12.2015*

	Note	2015	2014
	<i>Notes</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	5	23.278.233	21.938.121
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(29.220.788)	(34.856.440)
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>(5.942.555)</u>	<u>(12.918.319)</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		59.205.142	57.129.073
Bankgæld <i>Bank loans</i>		11.991.238	11.696.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		126.515	126.250
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	6	<u>71.322.895</u>	<u>68.951.323</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities other than provisions</i>	6	1.426.000	1.106.050
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		1.075.235	916.389
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		29.700	30.835
Anden gæld <i>Other payables</i>		915.562	845.169
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>3.446.497</u>	<u>2.898.443</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>74.769.392</u>	<u>71.849.766</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u>68.826.837</u>	<u>58.931.447</u>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015*Statement of changes in equity for 2015*

	Virksomheds- kapital	Overført over- skud eller underskud	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	21.938.121	(34.856.440)	(12.918.319)
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	1.340.112	0	1.340.112
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	5.635.652	5.635.652
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	<u>23.278.233</u>	<u>(29.220.788)</u>	<u>(5.942.555)</u>

Noter

Notes

1. Going concern

1. Going concern

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene giver ikke den fornødne dækning, og långiver har udnyttet muligheden for at tage sikkerhed i lejeindtægten via administrationselskabet LSH. Det er på tidspunktet for aflæggelsen af årsregnskabet uvist, om banken vil kræve yderligere betingelser, som kan svække likviditeten yderligere. Såfremt et ekstraordinært indskud bliver aktuelt, skal dette finansieres af kommanditisterne. Dette vil kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da denne har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået sine ydelser til tiden, og ledelsen aflægges på baggrund heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

The Limited Partnership's first mortgage loan includes special credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the properties. The carrying amount of the properties does not offer the necessary coverage, and the lender has – through the management company LSH – made use of the possibility of undertaking the current rental income as security for the loan. At the closing of the accounts, it was uncertain whether the bank will make additional demands, which may weaken the cash position any further. If an extraordinary contribution crystallises, this is to be financed by the limited partners. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second mortgagor, which has assigned to the residual liability. Management estimates that the financing can be sustained according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis, and, consequently, Management has presented the annual report on a going concern basis.

	2015	2014
	DKK	DKK
2. Andre finansielle indtægter		
<i>2. Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt	1.307	0
<i>Other interest income</i>		
Valutakursreguleringer	172	0
<i>Currency translation adjustments</i>		
Øvrige finansielle indtægter	68.612	79.437
<i>Other financial income</i>		
	70.091	79.437
	2015	2014
	DKK	DKK
3. Andre finansielle omkostninger		
<i>3. Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt	4.113.181	3.802.622
<i>Other interest expenses</i>		
Valutakursreguleringer	3.169.376	3.120.000
<i>Currency translation adjustments</i>		
Øvrige finansielle omkostninger	14.979	15.470
<i>Other financial expenses</i>		
	7.297.536	6.938.092

Noter

Notes

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
4. Materielle anlægsaktiver	
<i>4. Property, plant and equipment</i>	
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>	84.077.668
Kostpris ultimo <i>Cost end of year</i>	84.077.668
Dagsværdireguleringer primo <i>Fair value adjustments beginning of year</i>	(28.415.668)
Årets dagsværdireguleringer <i>Fair value adjustments for the year</i>	9.610.000
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Fair value adjustments end of year</i>	(18.805.668)
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount end of year</i>	65.272.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,75% pr. 31.12.2015 (6,75% pr. 31.12.2014). En gennemsnitlig afkastsats på 6,25% vil medføre en dagsværdi på 70.494 t.kr. og en gennemsnitlig afkastsats på 7,25% vil medføre en dagsværdi på 60.770 t.kr.

According to the accounting policies, the investment properties are measured at fair value by applying the return-based model. The average required rate of return of the Partnership's properties amounts to 6.75% at 31.12.2015 (6.75% at 31.12.2014). The average rate of return of 6.25% implies a fair value of DKK 70,494 thousand, and an average rate of return of 7.25% implies a fair value of DKK 60,770 thousand.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

The fair values have been calculated by the use of an external valuer.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 9.610 t.kr., som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Uncertainty is attached to the calculation of the required rate of return, as the marketability is very slow in the geographical areas in which the Partnership's properties are located. The fair value adjustment for the year amounts to DKK 9,610 thousand, which has been recognised in the income statement.

5. Virksomhedskapital

5. Contributed capital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

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

Noter

Notes

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 420.000 kr., svarende til 42.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 23.278.233 kr., heraf kan 1.007.920 kr. kan henføres til restancer. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2015 udgør 18.721.767 kr.

The limited partnership share capital consists of 100 partnership shares at DKK 420,000 each, corresponding to DKK 42,000,000, of which DKK 23,278,233 has been paid, and of which DKK 1,007,920 is in arrears. The limited partners' residual unpaid liability amounts to DKK 18,721,767 at 31.12.2015, attributable to investors.

	Forfald inden for 12 måneder 2014 <i>Falling due within 12 months 2014</i>	Forfald inden for 12 måneder 2015 <i>Falling due within 12 months 2015</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Falling due after 12 months</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>6. Non-current liabilities other than provisions</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	666.050	986.000	59.205.142	47.348.972
Bankgæld <i>Bank loans</i>	440.000	440.000	11.991.238	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	126.515	126.515
	1.106.050	1.426.000	71.322.895	47.475.487

Der henvises til note 1 for nærmere beskrivelse af de særlige afdragsforhold på 1. prioritetslånet.

Please refer to note 1 for a further description of the special terms and conditions of repayment of the first mortgage loan.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7. Assets charged and collateral

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 65.272 t.kr.

Mortgage debt is secured by way of mortgage on properties. The carrying amount of the mortgaged properties is DKK 65,272 thousand.

Likvide beholdninger til bogført værdi på 640 t.kr. er stillet til sikkerhed for 1. prioritetslån i Bank of Ireland.

Cash comprises at a book value of DKK 640 thousand have been provided as security for the first mortgage loan at Bank of Ireland.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed over for 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssig værdi på i alt 12.431 t.kr.

The limited partners' unpaid share capital has been provided as collateral for the second mortgage bank with a residual mortgage debt having a carrying of DKK 12,431 thousand.