

## K/S Wolverhampton, England

Gydevang 39-41

3450 Allerød

DK-3450 Allerød

CVR-nr. 29321612

Central Business Registration No 29321612

## Årsrapport 2016

Annual report 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/4-17  
The Annual General Meeting adopted the annual report on

**Dirigent**  
Chairman of the General Meeting

Navn: ANDERS ZOLNER  
Name:

## Indholdsfortegnelse

### Contents

	<b>Side <u>Page</u></b>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning / <i>Independent auditor's report</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	9
Resultatopgørelse for 2016 / <i>Income statement for 2016</i>	11
Balance pr. 31.12.2016 / <i>Balance sheet at 31.12.2016</i>	12
Egenkapitalopgørelse for 2016 / <i>Statement of changes in equity for 2016</i>	14
Noter / <i>Notes</i>	15
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	19

**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: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Bestyrelse

Jesper Bohsen Ravn  
Allan Kai Lundberg-Jensen  
Steen Frobenius

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
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: 01.01.2016 - 31.12.2016*

### Board of Directors

*Jesper Bohsen Ravn  
Allan Kai Lundberg-Jensen  
Steen Frobenius*

### Entity auditors

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

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for K/S 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 20.04.2017

Allerød,

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Jesper Bohsen Ravn



Allan Kai Lundberg-Jensen



Steen Frobenius

## Statement by Management on the annual report

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

*The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2016 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016.*

*We believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.*

*We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i K/S Wolverhampton,  
England**

### **Konklusion med forbehold**

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Selskabet har et tilgodehavende indregnet i balancen på 1.065 t.kr. vedrørende en tidligere investor. Selskabets ledelse forventer, at tilgodehavendet indfries 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 1.065 t.kr.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler

## *Independent auditor's report*

***To the shareholders of K/S Wolverhampton,  
England***

### ***Qualified opinion***

*We have audited the financial statements of K/S Wolverhampton, England for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016, which comprise the income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, except for the possible effect of the matter described in the Basis for qualified opinion section, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2016 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2016 - 31.12.2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### ***Basis for qualified opinion***

*The limited partnership has a receivable recognised in the balance sheet at DKK 1,065 thousand, concerning a former investor. The company's management expects to receive full 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 1,065 thousand.*

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements section of this auditor's report. We are independent of the Entity in accordance with the International Ethics Standards Board of Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen under "Finansielle risici" samt note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om hvorvidt långiver til 1. prioritetslånet vil stille ekstraordinære krav til afdrag, renter mv. i forbindelse med, at långiver har taget transport i lejeindtægter. Endvidere forfalder selskabets bankgæld til betaling den 29.09.2017. Selskabets ledelse forhandler om en forlængelse af afviklingen, og det er ledelsens vurdering, at selskabet i lighed med tidligere år, vil få forlænget afviklingsperioden. 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 ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen

## Independent auditor's report

*fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our qualified opinion.*

### **Emphasis of matter regarding circumstances in the financial statements**

*Without qualifying our opinion, we 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. In addition, the Company's bank loans will be repayable on 29.09.2017. Management is in the process of negotiating an extension of the period of repayment and believes that the Company's period of repayment will be extended as has been the case in previous years. At the closing of the accounts, Management presumed that the Company's cash resources can be sustained by capital contributions from the investors and, consequently, has presented the annual report on a going concern basis. We have no reason to assess this differently.*

### **Management's responsibilities for the financial statements**

*Management is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

*In preparing the financial statements, Management is responsible for assessing the Entity's ability to continue as a going concern, for disclosing, as applicable, matters related to going concern, and for using the going concern basis of accounting in preparing the financial statements unless*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kon-

## Independent auditor's report

*Management either intends to liquidate the Entity or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### Auditor's responsibilities for the audit of the financial statements

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.*

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

trol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Independent auditor's report

- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Entity's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the financial statements, and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Entity's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Entity to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures in the notes, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## *Independent auditor's report*

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

### *Statement on the management commentary*

Management is responsible for the management commentary.

*Our opinion on the financial statements does not cover the management commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the management commentary and, in doing so, consider whether the management commentary is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether the management commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

København, den 20.04.2017  
Copenhagen,

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33963556

  
Jan Larsen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

## ***Independent auditor's report***

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

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommene, 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 underskud på 8.416 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme med 16.125 t.kr.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 49.147 t.kr. Selskabet har i regnskabsåret indhentet ekstern vurdering udarbejdet af Christies & Co. Vurderingen benyttes som dagsværdi på balancedagen.

Kommanditselskabets egenkapital er negativ med 3.612 t.kr. pr. 31.12.2016. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 17.286 t.kr. Resthæftelsen overstiger dermed den negative egenkapital med 13.674 t.kr.

For 2017 forventes et negativt likviditetsberedskab. Dette stiller krav om indbetaling fra kommanditisterne for at kunne overholde forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere. Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## 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

*The net income for the year amounts to a loss of DKK 8,416 thousand. The results have been negatively affected by fair value adjustments of the investment properties of DKK 16,125 thousand.*

*The investment properties are recognised at an estimated current price of DKK 49,147 thousand. In the financial year, the Company has obtained an external valuation prepared by Christies & Co. This valuation has been used as fair value at the balance sheet date.*

*The Limited Partnership's equity is negative by DKK 3,612 thousand at 31.12.2016. The unpaid liability of the limited partners of DKK 17,286 thousand is not included herein. Thus, the residual liability exceeds the negative equity by DKK 13,674 thousand.*

*For 2017, negative cash resources are expected. This requires payment by the limited partners 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

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 2017 budgetteret med investorindskud på 1.584 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

*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 2017, Management budgets for a capital contribution from the investors of DKK 1,584 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.*

## Resultatopgørelse for 2016

*Income statement for 2016*

	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		4.232.898	4.266.581
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustments of investment property</i>		(16.125.000)	9.610.000
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(432.825)	(379.748)
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit/loss</i>		<b>(12.324.927)</b>	<b>13.496.833</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	7.557.001	70.091
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	(3.648.006)	(7.297.536)
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b><u>(8.415.932)</u></b>	<b><u>6.269.388</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		(8.415.932)	6.269.388
		<b><u>(8.415.932)</u></b>	<b><u>6.269.388</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016***Balance sheet at 31.12.2016*

	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Investeringsejendomme <i>Investment property</i>		49.147.000	65.272.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	4	<b>49.147.000</b>	<b>65.272.000</b>
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		694.960	757.920
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> <i>Fixed asset investments</i>		<b>694.960</b>	<b>757.920</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>49.841.960</b>	<b>66.029.920</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		114.700	61.746
Andre tilgodehavender <i>Other short-term receivables</i>		1.231.414	1.429.323
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Receivables from owners and management</i>		370.000	250.000
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>1.716.114</b>	<b>1.741.069</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>		<b>1.351.035</b>	<b>1.055.847</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>3.067.149</b>	<b>2.796.916</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>52.909.109</b>	<b>68.826.836</b>

**Balance pr. 31.12.2016***Balance sheet at 31.12.2016*

	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	5	24.714.029	23.278.233
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(30.010.106)	(21.594.174)
<b>Egenkapital</b> <b><i>Equity</i></b>		<b>(5.296.077)</b>	<b>1.684.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debts</i>		43.801.039	52.313.765
Bankgæld <i>Bank loans</i>		0	11.256.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		131.043	126.515
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Non-current liabilities other than provisions</i></b>	6	<b>43.932.082</b>	<b>63.696.280</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of long-term liabilities other than provisions</i>	6	12.341.400	1.426.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		933.575	1.075.235
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		41.593	29.700
Anden gæld <i>Other payables</i>		956.536	915.562
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b><i>Current liabilities other than provisions</i></b>		<b>14.273.104</b>	<b>3.446.497</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> <b><i>Liabilities other than provisions</i></b>		<b>58.205.186</b>	<b>67.142.777</b>
<b>Passiver</b> <b><i>Equity and liabilities</i></b>		<b>52.909.109</b>	<b>68.826.836</b>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Mortgages and securities</i>	7		



## Egenkapitalopgørelse for 2016

Statement of changes in equity for 2016

	Virksom- hedskapital <i>Contributed capi- tal</i>	Overført overskud eller under- skud <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	23.278.233	(29.220.789)	(5.942.556)
Ændring i regnskabspraksis <i>Increase (decrease) of equity through changes in accounting policies</i>	0	7.626.615	7.626.615
<b>Korrigeret egenkapital primo</b> <i>Adjusted equity beginning of year</i>	<b>23.278.233</b>	<b>(21.594.174)</b>	<b>1.684.059</b>
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	1.435.796	0	1.435.796
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	(8.415.932)	(8.415.932)
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Equity end of year</i>	<b>24.714.029</b>	<b>(30.010.106)</b>	<b>(5.296.077)</b>

## 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 administratonselskabet 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 kan 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.*

	<b>2016</b> <b>DKK</b>	<b>2015</b> <b>DKK</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
<b>2. Other financial income</b>		
Renteindtægter i øvrigt <i>Interest income</i>	1.535	1.307
Valutakursreguleringer <i>Exchange rate adjustments</i>	7.493.052	172
Øvrige finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	62.414	68.612
	<b>7.557.001</b>	<b>70.091</b>
	<b>2016</b> <b>DKK</b>	<b>2015</b> <b>DKK</b>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
<b>3. Other financial expenses</b>		
Renteomkostninger i øvrigt <i>Interest expenses</i>	3.637.054	4.113.181
Valutakursreguleringer <i>Exchange rate adjustments</i>	0	3.169.376
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	10.952	14.979
	<b>3.648.006</b>	<b>7.297.536</b>

## Noter

### Notes

	<b>Investe- ringsejen- domme</b> <i>Investment pro- perty</i> <b>DKK</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
<i>4. Property, plant and equipment</i>	
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>	84.077.668
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Cost end of year</i>	<b>84.077.668</b>
Dagsværdireguleringer primo <i>Fair value adjustments beginning of year</i>	(18.805.668)
Årets dagsværdireguleringer <i>Fair value adjustments for the year</i>	(16.125.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> <i>Fair value adjustments end of year</i>	<b>(34.930.668)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Carrying amount end of year</i>	<b>49.147.000</b>

Selskabets ejendomme er 3 erhvervsejendomme på sammenlagt 744 m<sup>2</sup> beliggende i det sydlige England.

Investeringsejendommene er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi på baggrund af eksterne uafhængig mæglervurdering. Mægler har beregnet markedværdi med udgangspunkt i en markedsleje og afkastkrav på 6 – 6,5%. I sin vurdering har mægler ligeledes sammenholdt værdien med handler i området.

Ejendommene er 100% udlejet.

Den årlige leje udgør 4.233 t.kr.

*The Company's properties are three commercial units covering a total of 744 square metres in southern England.*

*As described in the summary of significant accounting policies, investment property is measured at fair value based on a valuation by an external broker. The broker has calculated the market value using market rental income and a required rate of return of 6 – 6.5%. In their valuation, the broker also looked at deals in the area.*

*The properties are let out entirely.*

*The annual rent is DKK 4,233 thousand.*

## Noter

### Notes

#### 5. Virksomhedskapital

##### 5. Contributed capital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 420.000 kr., svarende til 42.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 24.714.029 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31.12.2016 er 17.285.971 kr., hvoraf 1.064.960 kr. kan henføres til investorer med restance.

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

*The limited partnership share capital consists of 100 partnership shares at DKK 420,000 each, corresponding to DKK 42,000,000, of which DKK 24,714,029 has been paid. The limited partners' residual unpaid liability amounts to DKK 17,285,971 at 31.12.2016, of which DKK 1,064,960 is attributable to investors in arrears.*

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015</b> <i>Instalments within 12 months 2015</i>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b> <i>Instalments within 12 months 2016</i>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <i>Instalments bey- ond 12 months</i>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <i>Outstanding after 5 years</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<b>6. Non-current liabilities other than provisions</b>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debts</i>	986.000	1.085.400	43.801.039	40.659.084
Bankgæld <i>Bank loans</i>	440.000	11.256.000	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	131.043	125.000
	<b>1.426.000</b>	<b>12.341.400</b>	<b>43.932.082</b>	<b>40.784.084</b>

Der henvises til note 1, for en 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. Mortgages and securities

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendommene.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 49.147 t.kr.

Likvide beholdninger til bogført værdi på 906 t.kr. er stillet til sikkerhed for 1. prioritetslån i Bank of Ireland.

Kommanditisternes ikke indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed over for 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 på i alt 11.256 t.kr.

*Mortgage debt is secured by way of mortgage on Properties. The carrying amount of the mortgaged properties is DKK 49,147 thousand.*

*Cash comprises at at book value of DKK 906 thousand have been provided as security for the first mortgage loan at Bank of Ireland.*

## **Noter**

### **Notes**

*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 11,256 thousand.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabsprincipper.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget tilpasning af sammeligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 positivt med 634 t.kr., de finansielle forpligtelser positivt med 7.627 t.kr. og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31.12.2015 har været positiv med 7.627 t.kr.

Årsrapporten er bortset fra ovennævnte aflagt efter sammen regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

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

## Accounting policies

### Reporting class

*This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises with addition of certain provisions for reporting class C.*

*The accounting policies applied to these financial statements are consistent with those applied below.*

### Changes in accounting policies

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

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

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

### Recognition and measurement

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

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

### **Resultatopgørelsen** **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

### **Andre finansielle indtægter**

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

### **Andre finansielle omkostninger**

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

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indreg-

## **Accounting policies**

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

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

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

### **Income statement** **Revenue**

*Revenue comprises rental income from the rental properties.*

### **Fair value adjustment of investment property**

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

### **Other external expenses**

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

### **Other financial income**

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

### **Other financial expenses**

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

### **Balance sheet**

#### **Investment properties**

*On initial recognition, investment properties are*



## Anvendt regnskabspraksis

ning til kostpris, der består af ejendommenes 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.

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

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

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkost-

## Accounting policies

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

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

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

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

*Fair value adjustments for the financial year are recognised in the income statement.*

### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less writedowns for bad and doubtful debts.*

### Cash

*Cash comprises cash in hand and bank deposits.*

### Mortgage debt

*At the time of borrowing, mortgage debt to mortgage credit institutions is measured at cost which corresponds to the proceeds received less transaction costs incurred. Mortgage debt is subsequently measured at amortised cost. This means that the difference between the proceeds at the time of borrowing and the nominal repayable amount of the loan is recognised in the income statement as a financial expense over the term of the loan ap-*

## Anvendt regnskabspraksis

ning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

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

## *Accounting policies*

*plying the effective interest method.*

### ***Other financial liabilities***

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

### ***Prepayments received from customers***

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