

**K/S Waterloo Street, Oldham**

**CVR-nr. 29697140**

*Central Business Registration No 29697140*

**Årsrapport 2012**

*Annual report 2012*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 07.05.2013.

*The Annual General Meeting adopted the annual report on 07.05.2013.*

**Dirigent**

*Chairman of the General Meeting*

---

Navn: Erik Knudstrup

*Name:*

## Indholdsfortegnelse

*Contents*

	<b><u>Side</u></b> <b><u>Page</u></b>
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 report</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse for 2012 / <i>Income statement for 2012</i>	13
Balance pr. 31.12.2012 / <i>Balance sheet at 31.12.2012</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2012 / <i>Statement of changes in equity for 2012</i>	16
Noter / <i>Notes</i>	17

**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 Waterloo Street, Oldham  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 29697140

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Bestyrelse**

Allan Kristensen  
Tommy Kongste  
Jens Ivan Kjerte

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## ***Entity details***

### ***Entity***

*K/S Waterloo Street, Oldham  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød*

*Central Business Registration No: 29697140*

*Registered in: Allerød*

*Financial year: 01.01.2012 - 31.12.2012*

### ***Board of Directors***

*Allan Kristensen  
Tommy Kongste  
Jens Ivan Kjerte*

### ***Auditors***

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Copenhagen C*

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for K/S Waterloo Street, Oldham.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16.04.2013  
*Allerød, the 16.04.2013*

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Allan Kristensen

Tommy Kongste

Jens Ivan Kjerte

## *Statement by Management on the annual report*

*Management have today considered and approved the annual report of K/S Waterloo Street, Oldham for the financial year 1 January to 31 December 2012.*

*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 31.12.2012 of the results of its operations for the financial year 01.01.2012 - 31.12.2012.*

*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 Waterloo Street, Oldham Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Waterloo Street, Oldham for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 rime-

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

### ***To the shareholders of K/S Waterloo Street, Oldham Report on the financial statements***

*We have audited the financial statements of K/S Waterloo Street, Oldham for the financial year 01.01.2012 - 31.12.2012, 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 judgment, 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 overall*

## Den uafhængige revisors erklæring

lige 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. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 10.958 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen 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, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om, hvorvidt långiver til 1. prioriteten vil stille krav om et ekstraordinært afdrag. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen forudsat, at selskabets likvide beredskab kan opretholdes, og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag til at anlægge en anden vurdering.

### 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.

## Independent auditor's report

*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.*

### Opinion

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 01.01.2012 - 31.12.2012 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2012 - 31.12.2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Emphasis of matter affecting the financial statements

*Without qualifying our opinion, we refer to the information in the management commentary on uncertainty regarding recognition and measurement of investment property amounting to DKK 10,958 thousand. At the closing of the accounts, Management has estimated that the recognised value of the property 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 paragraph "Financial risks" in the management commentary in which an uncertainty is stated with regard to the lender of the first mortgage loan demanding an extraordinary instalment. At the closing of the accounts, Management presumed that financing is upheld and therefore the annual report has been prepared on the basis of going concern. We have no reason to assess 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.*

## **Den uafhængige revisors erklæring**

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

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

*On this basis, it is our opinion that the information provided in the management commentary is consistent with the financial statements.*

København, den 16.04.2013  
*Copenhagen Copenhagen, the 16.04.2013*

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*

## Ledelsesberetning

*Management commentary*

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 14. september 2006 og beliggende:

2 Waterloo Street, Oldham OL1 1S, England.

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 8.028 t.kr. Resultatet er negativt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 7.870 t.kr. Resultatet er ligeledes negativt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 10.958 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,4% p.a. (2011: 7,4% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af ekstern, uafhængig mæglervurdering.

Dagsværdien af den fastforrentede bank- og real-kreditgæld er i 2012 reguleret med 913 t.kr. Det akkumulerede kurstab af gælden som følge af renteændring udgør pr. 31. december 2012 i alt 2.089 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på

### *Primary activities*

*The activities of the Limited Partnership involve owning and leasing the commercial property acquired on 14 September 2006 which is located at:*

*2 Waterloo Street, Oldham OL1 1S, England.*

*100 shares in the Limited Partnership have been subscribed for and divided among ten limited partners.*

*The property has been fully leased.*

### *Development in activities and finances*

*Results for the year amount to a loss of DKK 8,028 thousand. Results have been adversely affected by fair value adjustments of the investment property and related debt by DKK 7,870 thousand. Results are equally affected by an unrealised exchange rate adjustment of the Limited Partnership's foreign currency loans.*

*The investment property is recognised at an estimated current price of DKK 10,958 thousand. On an assessment of the property's fair value, a required rate of return of 7.4% p.a. has been used (2011: 7.4% p.a.). This rate of return is supported by an external, independent broker assessment.*

*In 2012, the fair value of the fixed-rate bank loans and mortgage debts was adjusted by DKK 913 thousand. The accumulated capital loss on debt resulting from the interest rate change is DKK 2,089 thousand at 31 December 2012. This amount will be carried back 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.*

## Ledelsesberetning

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 pr. 31. december 2012 er negativ med 14.441 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 10.425 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været negativ i 2012. For 2013 budgetteres der også med et negativt likviditetsbidrag, men sammen med budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil afdrag på lån og betaling af omkostninger være dækket.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

## Forventet udvikling

For 2013 ventes et negativt likviditetsberedskab. Dette stiller krav om indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne på 1.716 t.kr. i 2013 for at kunne

## Management commentary

*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 property as the revaluation of the debt will then be carried back over the remaining loan period.*

*The Limited Partnership's equity is negative by DKK 14,441 thousand at 31 December 2012. The unpaid liability of the limited partners of DKK 10,425 thousand is not included herein.*

*The cash flow from operations of the limited partnership was negative in 2012. For 2013, estimates for the cash flow are negative, but if estimated payments from the limited partners are included, loan payments and payments to creditors will be covered.*

## Uncertainty relating to recognition and measurement

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

## Outlook

*For 2013, a negative cash flow on operations is expected. This requires payments of residual liability from the limited partners of DKK 1,716 thousand*

## Ledelsesberetning

overholde forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere. Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

### Særlige risici

#### Finansielle risici

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen giver ikke den fornødne dækning. En manglende dækning vil kunne udløse et krav om et ekstraordinært afdrag. Såfremt dette skal finansieres af yderligere indbetaling fra kommanditisterne, vil dette kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da de har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen oprettholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået deres ydelser til tiden.

#### Begivenheder efter balancedagen

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

## *Management commentary*

*in 2013, in order to meet the obligations to the Limited Partnership's creditors and lenders. Management expects the limited partners to be able to meet payment obligations.*

### *Particular risks*

#### *Financial risks*

*The Limited Partnership's first mortgage loan includes specific credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the property. The carrying amount of the property does not offer the necessary coverage. A possible lack in coverage could result in a demand for an extraordinary instalment. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second mortgage bank which has assigned to the outstanding debt. Management estimates that financing is upheld according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis.*

#### *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.

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.*

*The accounting policies applied for 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 assets can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the Company 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 liabilities 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. Tilgodehaver, 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**

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### **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**

Finansielle poster 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 rate differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the balance sheet date, are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.*

### **Income statement**

#### **Revenue**

*The revenue comprises rental income from the rental property.*

#### **Fair value adjustment of investment assets and related financial liabilities**

*Fair value adjustments of investment properties and related financial liabilities comprise the financial year's adjustments of the Company'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 comprise expenses for administration and audit service.*

#### **Other financial income**

*These items comprise interest income as well as realised and unrealised capital gains on debt and transactions in foreign currencies.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendom måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

#### 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.

## Accounting policies

### Other financial expenses

*These items comprise interest expenses as well as realised and unrealised capital losses on debt and transactions in foreign currencies.*

### Balance sheet

#### Investment properties

*The investment property is measured at fair value and value adjustment is made in the income statement. Valuation is made on the basis of a return-based market value on capitalisation of rental income for the year.*

#### Receivables

*Receivables are measured at amortised cost, usually equaling nominal value less provisions for bad debts.*

#### Cash

*Cash comprises cash in hand and bank deposits.*

#### Debt to mortgage credit institutions

*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. Subsequently, bank debt is 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.*

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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***

### ***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 2012***Income statement for 2012*

	<b>Note</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<i>Notes</i>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		1.348.685	1.283.969
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		(6.957.000)	472.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Fair value adjustment of financial liabilities</i>		(912.563)	(766.952)
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(204.620)	(194.598)
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit/loss</i>		<b>(6.725.498)</b>	<b>794.419</b>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	644	3.321
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	(1.303.570)	(2.294.463)
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<b>(8.028.424)</b>	<b>(1.496.723)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		(8.028.424)	(1.496.723)
		<b>(8.028.424)</b>	<b>(1.496.723)</b>

**Balance pr. 31.12.2012***Balance sheet at 31.12.2012*

	<b>Note</b> <i>Notes</i>	<b>2012</b> <b>DKK</b>	<b>2011</b> <b>DKK</b>
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		10.958.000	17.915.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<b>10.958.000</b>	<b>17.915.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<b>10.958.000</b>	<b>17.915.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		253.559	397.830
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Receivables from owners and Management</i>		67.083	0
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<b>320.642</b>	<b>397.830</b>
<b>Likvide beholdninger</b> <i>Cash</i>		<b>46.179</b>	<b>26.766</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<b>366.821</b>	<b>424.596</b>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<b>11.324.821</b>	<b>18.339.596</b>

**Balance pr. 31.12.2012***Balance sheet at 31.12.2012*

	Note <i>Notes</i>	2012 <u>DKK</u>	2011 <u>DKK</u>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	4	6.075.228	5.125.228
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(20.515.777)	(12.487.353)
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<u><b>(14.440.549)</b></u>	<u><b>(7.362.125)</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		19.188.654	18.130.961
Anden gæld <i>Other payables</i>		123.278	123.278
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	5	<u><b>19.311.932</b></u>	<u><b>18.254.239</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities other than provisions</i>	5	6.123.630	6.947.513
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		189.664	306.023
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		29.500	26.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		110.644	167.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u><b>6.453.438</b></u>	<u><b>7.447.482</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		<u><b>25.765.370</b></u>	<u><b>25.701.721</b></u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		<u><b>11.324.821</b></u>	<u><b>18.339.596</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2012***Statement of changes in equity for 2012*

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller under- skud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	5.125.228	(12.487.353)	(7.362.125)
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	950.000	0	950.000
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	(8.028.424)	(8.028.424)
<b>Egenkapital ultimo</b> <i>Equity end of year</i>	<b><u>6.075.228</u></b>	<b><u>(20.515.777)</u></b>	<b><u>(14.440.549)</u></b>

**Noter**

Notes

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
<i>1. Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt	0	45
<i>Other interest income</i>		
Valutakursreguleringer	644	0
<i>Currency translation adjustments</i>		
Øvrige finansielle indtægter	0	3.276
<i>Other financial income</i>		
	<b>644</b>	<b>3.321</b>
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>2. Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt	845.728	1.823.708
<i>Other interest expenses</i>		
Valutakursreguleringer	447.113	458.731
<i>Currency translation adjustments</i>		
Øvrige finansielle omkostninger	10.729	12.024
<i>Other financial expenses</i>		
	<b>1.303.570</b>	<b>2.294.463</b>
		<b>Investerings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<i>Investment</i>
		<i>properties</i>
		<b>DKK</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>3. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris primo		30.888.095
<i>Cost beginning of year</i>		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>30.888.095</b>
<i>Cost end of year</i>		
Dagsværdireguleringer primo		(12.973.095)
<i>Fair value adjustments beginning of year</i>		
Årets dagsværdireguleringer		(6.957.000)
<i>Fair value adjustments for the year</i>		
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(19.930.095)</b>
<i>Fair value adjustments end of year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.958.000</b>
<i>Carrying amount end of year</i>		

## Noter

### Notes

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

*The fair value adjustment has been determined on the basis of a return rate fixed by Management. This rate is subject to some uncertainty. Please refer to "Uncertainty relating to recognition and measurement" in the management commentary.*

## 4. Virksomhedskapital

### 4. Contributed capital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

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

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 165.000 kr., svarende til 16.500.000 kr., hvoraf der er indbetalt 6.075.228 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2012 er 10.424.772 kr., hvoraf 1.146.725 kr. kan henføres til investor med restance.

*The limited partnership share capital consists of 100 partnership shares at DKK 165,000 each, corresponding to DKK 16,500,000, of which DKK 6,075,228 has been paid. The limited partners' residual unpaid liability amounts to DKK 10,424,772 at 31 December 2012, of which 1,146,725 DKK is attributable to investor in arrears.*

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2011</b> <i>Falling due within 12 months 2011</i>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2012</b> <i>Falling due within 12 months 2012</i>	<b>Forfald efter 12 måneder</b> <i>Falling due after 12 months</i>	<b>Restgæld efter 5 år</b> <i>Outstanding debt after 5 years</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>5. Non-current liabilities other than provisions</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	688.866	274.000	19.188.654	0
Bankgæld <i>Bank loans</i>	6.258.647	5.849.630	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	123.278	123.278
	<b>6.947.513</b>	<b>6.123.630</b>	<b>19.311.932</b>	<b>123.278</b>

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen giver ikke den fornødne dækning. En manglende dækning vil kunne udløse et krav om et ekstraordinært afdrag. Såfremt dette skal finansieres af yderligere indbetaling fra kommanditisterne, vil dette kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da de har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået deres ydelser til tiden.

*The Limited Partnership's first mortgage loan includes specific credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the property. The carrying amount of the property does not offer the necessary coverage. A possible lack in coverage could result in a demand for an extraordinary instalment. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second*

## Noter

### *Notes*

*mortgage bank which has assigned to the outstanding debt. Management estimates that financing is upheld according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis.*

## **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

### *6. Assets charged and collateral*

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 10.958 t.kr.

*Mortgage debt is secured by mortgage on the property. The carrying amount of the mortgaged property is DKK 10,958 thousand.*

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssig værdi på i alt 5.850 t.kr.

*The limited partners' unpaid share capital has been provided as collateral for the second-mortgage bank with a residual mortgage debt with a carrying amount totaling DKK 5,850 thousand*