

**K/S Silver Street, Northampton**  
Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 28 66 92 91

**Årsrapport 2015**  
*Annual Report 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. april 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 4 April 2016*

---

**Jens Hahn**  
*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Noter..... <i>Notes</i>	15-21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

# Selskabsoplysninger

## Company Information

### **Selskabet**

*Company*

K/S Silver Street, Northampton  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 66 92 91

*CVR no.:*

Stiftet: 28. september 2006

*Established:* 28 September 2006

Hjemsted: København

*Registered Office:*

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

*Financial Year:* 1 January - 31 December

### **Bestyrelse**

Per Antonik Jørgensen

### **Komplementar**

*General Partner*

Silver Street, Northampton 2006 ApS  
c/o Kristensen Properties A/S  
Regnbuepladsen 5, 4.  
DK-1550 København V

### **Revision**

*Auditor*

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Osvold Helmuths Vej 4  
DK-2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 30 70 02 28

# Ledespåtegning

*Management's Statement on the Annual Report*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Silver Street, Northampton. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

*The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 of K/S Silver Street, Northampton . The Supervisory Board declares:*

- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
- *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
- *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
- *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 11. marts 2016

*Copenhagen, 11 March 2016*

Bestyrelse

*Supervisory Board*

---

Per Antonik Jørgensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

***Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Silver Street, Northampton***

***To the general and limited partners of K/S  
Silver Street, Northampton***

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silver Street, Northampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

## **REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS**

*We have audited the financial statements of K/S Silver Street, Northampton for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Board of Directors' Responsibility for the Financial statements**

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

### **Auditor's Responsibility**

*Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.*

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgement, including the assessment of the risks of material misstatements of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the board of directors and board of executives, as well as the overall presentation of the financial statements.*

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

*The audit has not resulted in any qualification.*

## **Opinion**

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

## UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Frederiksberg, den 11. marts 2016

*Frederiksberg, 11 March 2016*

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

## STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.*

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og SWAP med TDKK 3.669 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 7.861 og prioritetsgælden er steget med TDKK 6.753 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst TDKK 1.176 er indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet har efter årets afslutning fået tilbud på køb af ejendommen for en pris svarende til TGBP 12.500.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Principal activities**

*The activities of the limited partnership is to own and let out real property.*

### **Development in activities and financial position**

*During the entire financial year 2015, the property has been fully let.*

*The net profit for 2015 is positively affected by fair value impairment of property and SWAP of DKK 3.669k, Excluding foreign exchange adjustment.*

*In addition, the property carrying amount has increased by DKK 7,861k and the mortgage debt has increased by DKK 6,753k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, gain DKK 1,176k, is recognised in the Income Statement.*

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

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

### **Significant events after the end of the financial year**

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

### General about recognition and measurement

*Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.*

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

*Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.*

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

*Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.*

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

*Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, recognising a constant effective interest over the term. Amortised cost is stated at initial cost less any deductions and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.*

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

*The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.*

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

*The carrying amount of intangible and tangible fixed assets should be estimated annually to determine if there is any indication of impairment in excess of the amount reflected by normal amortisation or depreciation. If this is the case, write-down should be made to the lower recoverable amount.*

# Anvendt regnskabspraksis

*Accounting Policies*

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

## Income Statement

### General

*Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year. External expenses include property costs and administration. Payments charged to cover heating are not included in rental income.*

### Other external costs

*Other external costs include costs relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, loss on bad debts, operating lease expenses and similar expenses.*

### Value adjustment of investments properties

*The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.*

### Financial income and expenses in general

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

### Tax

*The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

*Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the property. Value adjustments are recognised in the income statement. There is no revaluation of property in the year of acquisition, since it is considered to approximate fair value. Value adjustments given in the notes for investment property and equity*

*The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.*

*When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.*

*Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.*

*Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.*

#### Accounts receivable

*Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.*

#### Cash and cash equivalents

*The liquid assets include bank balances.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investerings-ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Liabilities**

*Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.*

*Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.*

### **Accruals, liabilities**

*Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.*

### **Foreign currency translation**

*Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.*

*If the foreign exchange position is considered to hedge future cash flows, the unrealised exchange adjustments are recognised directly in the equity.*

*Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.*

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>10.597.321</b>	<b>8.805.657</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	8.753.908	2.012.450
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>19.351.229</b>	<b>10.818.107</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	388.479	9.891
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-10.029.522	-9.164.183
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>9.710.186</b>	<b>1.663.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		9.710.186	1.663.815
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>9.710.186</b>	<b>1.663.815</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment property</i>		121.342.800	109.422.500
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>5</b>	<b>121.342.800</b>	<b>109.422.500</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>121.342.800</b>	<b>109.422.500</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		29.386	5.622
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>29.386</b>	<b>5.622</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>2.911.043</b>	<b>2.949.483</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>2.940.429</b>	<b>2.955.105</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>124.283.229</b>	<b>112.377.605</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		53.409.914	49.809.914
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-46.727.678	-56.437.864
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>6</b>	<b>6.682.236</b>	<b>-6.627.950</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	106.094.535	103.906.095
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Long-term liabilities</i>		<b>106.094.535</b>	<b>103.906.095</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	4.395.845	4.265.918
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Marketvalue SWAP-agreement</i>	8	4.882.626	8.551.750
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.373.384	1.372.279
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		854.603	909.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>11.506.458</b>	<b>15.099.460</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>117.600.993</b>	<b>119.005.555</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>124.283.229</b>	<b>112.377.605</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	9		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	10		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Information on uncertainty with respect to recognition and measurement*

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

*During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.*

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastet for ejendommen er beregnet til 8,75%. Afkastkravet der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi fastsættes årligt af selskabets administrator på baggrund af udviklingen i markedforhold og ejendomstype m.v. Værdiansættelsen er herudover understøttet af et købstilbud modtaget af selskabets mægler Gerald Eve.

### **Property valuation**

*The return of the property is calculated to 8,75%. The required rate of return, formed on the basis of the determination of the fair value of the property, is determined by the Company's administrator annually on the basis of the development of market conditions, type of property etc. Furthermore, the valuation is substantiated by an offer to buy received by the Company's real estate agent Gerald Eve.*

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

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

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

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

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene.

*The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.*

## Noter

### Notes

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

#### **Usikkerhed ved going concern**

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv., samt endvidere investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 3.200.

*As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.*

#### **Uncertainty with respect to going concern**

*The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc. as well as the investors' ability to meet the payment obligations as they fall due.*

*Investor payments for 2016 in the order of DKK 3,200k are a precondition for the continued operation of the Company.*

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	4.041.220	-1.012.351
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.....	3.586.796	1.849.217
<i>Revaluations and impairment of SWAP-Agreement</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	7.879.080	7.860.600
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-6.753.188	-6.685.016
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>8.753.908</b>	<b>2.012.450</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	388.479	9.891
<i>Other interest income</i>		
	<b>388.479</b>	<b>9.891</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	10.029.522	9.164.183
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>10.029.522</b>	<b>9.164.183</b>

# Noter

Notes

## 5 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	170.948.718
<i>Cost 1 January 2015</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>170.948.718</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-37.702.858
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	4.041.220
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-33.661.638</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....	-23.823.360
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015</i>	
Årets regulering, netto.....	7.879.080
<i>Adjustment for the year, net</i>	
<b>Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....</b>	<b>-15.944.280</b>
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>121.342.800</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

*The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.*

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	8,75	8,50
<i>Rate of return applied</i>		

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

*Fair value adjustment of the property at 31. december 2015 in TDKK due to change of required rate of return applied:*

+0,5%	-7.922
-0,5%	5.825

# Noter

Notes

## 6 Egenkapital

Equity

	<b>1/1-15</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	48.134.400	0	0	48.134.400
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-804.486	3.600.000	0	2.795.514
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	2.480.000	0	0	2.480.000
<i>Payment resigned investors</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>49.809.914</b>	<b>3.600.000</b>	<b>0</b>	<b>53.409.914</b>
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-56.437.864	0	9.710.186	-46.727.678
<i>Retained profit</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>-6.627.950</b>	<b>3.600.000</b>	<b>9.710.186</b>	<b>6.682.236</b>
<i>Total</i>				

Der er udstedt 348,8 andele af DKK 138.000.

*348,8 shares of DKK 138.000.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar Silver Street, Northampton 2006 ApS der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.

*The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner Silver Street, Northampton 2006 ApS, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.*

# Noter

## Notes

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	13.260.814
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	106.094.535	90.645.281
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>106.094.535</b>	<b>103.906.095</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	4.395.845	4.265.918
<i>Within 1 year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>110.490.380</b>	<b>108.172.013</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

## 8 Markedsværdi af SWAP-aftale

### *Marketvalue SWAP-agreement*

Swap-aftalen er indgået for perioden 5/3 2007 til 5/3 2017. Swap-aftalens hovedstol svarer til hovedstolen på 1. prioritetslånet. Swap aftalen er indgået i sikringsøjemed og sikrer således en fast rente på 5,21% + margin i hele lånets løbetid.

*The swap agreement is signed for the period of 5 March 2007 to 5 March 2017. The principal amount of the swap agreement is equivalent to the principal amount of the 1st mortgage loan. The swap agreement guarantees a fixed interest rate of 5,21% plus margin throughout the life of the loan.*

## 9 Eventualposter mv.

### *Contingencies etc.*

### **Kontraktlige forpligtelser**

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 176.

### **Contractual obligations**

*The limited partnership has entered into a company administration agreement with Kristensen Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2015. The fee in the period of notice is DKK 176k.*

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 115.373 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 121.343 og transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger, forsikringer og lejeindtægter.

*As security for mortgage loans of DKK 115,373k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in investment property, the carrying amount of which at 31. December 2014 amounts to DKK 121,343k, transfer of rent.*