

## **K/S Silver Street, Northampton**

Regnbuepladsen 5, 4., DK-1550 København V

CVR nr. 28 66 92 91

### **Årsrapport 2016**

*Annual Report 2016*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. marts 2017

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 21 March 2017*

---

**Thomas Borg**  
*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>	4-8
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	10-14
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	15
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	16-17
Noter..... <i>Notes</i>	18-24

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 Nectar Management 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, formand/Chairman

### **Komplementar**

*General Partner*

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

### **Revision**

*Auditor*

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

# Ledelsespåtegning

## *Management's Statement on the Annual Report*

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2016 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 2016 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 10. marts 2017

*Copenhagen, 10 March 2017*

Bestyrelse

*Supervisory Board*

---

Per Antonik Jørgensen

Formand/*Chairman*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent Auditor's Report*

**Til kapitalejerne i K/S Silver Street,  
Northampton**

**To the Shareholders of K/S Silver Street,  
Northampton**

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Silver Street, Northampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("årsregnskabet"). Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

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

## **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslån udløber til indfrielse 5. marts 2017, men at ledelsen forventer en midlertidig låneforlængelse indtil ejendommen afhændes. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## **Opinion**

*We have audited the Financial Statements of K/S Silver Street, Northampton for the financial year 1 January - 31 December 2016, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies ("Financial Statements"). The Annual Report is prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company at 31 December 2016 and of the results of the Company operations for the financial year 1 January - 31 December 2016 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

## **Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the 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 our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have 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 opinion.*

## **Material uncertainty relating to Going Concern**

*We draw attention to the fact that there is a considerable uncertainty in respect of the Company's ability to continue operation. We refer to note 1 from which it appears that the Company's 1st mortgage loan expires 5th March 2017. Management expects that the loan agreement will temporary be refinanced until the property is sold. We draw attention to the fact that these conditions has not modified our opinion.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent Auditor's Report*

## **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.

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 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 fejlinformation, 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. Fejlinformationer 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:

## **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.*

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

## **Auditor's Responsibilities for 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 judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger 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 kontrol.
- 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.
- *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.*
- *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 Company'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 Company'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 Company to cease to continue as a going concern.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Independent Auditor's Report*

- 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.
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet 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.

*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.*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Independent Auditor's Report*

## **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.

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.

Frederiksberg, den 10. marts 2017

*Frederiksberg, 10 March 2017*

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz

Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

## **Statement on Management's Review**

*Management is responsible for Management's Review.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, 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 Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review 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 Management's Review.*

# 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 2016 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2016 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og SWAP med TDKK 3.669 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er reduceret med TDKK 18.859 og prioritetsgælden er reduceret med TDKK 14.933 i 2016, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, tab TDKK 3.926 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2017 et positivt resultat.

Selskabets 1. prioritetslån udløber den. 5. marts 2017. En midlertidig refinansiering af låneaftalen indtil ejendommen afhændes er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Der pågår forhandlinger med långiver om en midlertidig forlængelse.

Det er ledelsens og administrators forventning, at en midlertidig forlængelse af lånet opnås indtil ejendommen afhændes og at selskabet som følge heraf kan fortsætte driften i 2017..

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

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen er blevet sat til salg i 2017.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet yderligere 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 2016, the property has been fully let.

The net profit for 2015 is negatively affected by fair value impairment of property and SWAP of DKK 3,669k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount has decreased by DKK 18,859k and the mortgage debt has decreased by DKK 14,933k in 2016 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, loss DKK 3,926k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2017 financial year.

The company's 1st. mortgage loan expires in March, 5 2017. A refinancing of the loan until the property is sold is a precondition for the continued operation of the Company. There are ongoing negotiations with the lender for a temporary extension of the loan.

Management expects that a temporary extension of the loan until the property is sold can be achieved and that the company therefore will be able to continue operations in 2017.

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

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

The property has been put up for sale in 2017.

No other events 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

*The annual report of K/S Silver Street, Northampton for 2016 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.*

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

K/S Silver Street, Northampton har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtigelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har K/S Silver Street, Northampton anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 31. december 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Ændring af regnskabspraksis har ikke nogen indvirkning på årets tal.

### **Change in accounting policies**

*In consequence of Act 738 of 1 June 2015 (change of the Accounting Act), K/S Silver Street, Northampton has changed Accounting Policies as to measurement of liabilities regarding investment properties. Until now, debt regarding investment properties has been measured at fair value; will however be measured at amortized cost in future. Through this change, K/S Silver Street, Northampton has made use of the relaxation of the Relaxation Act of the Danish Financial Statements Act and recognized the debt at cost equal to the latest fair value at 31 December 2015. Subsequently, the debt is recognized at amortized cost. Change in Accounting Policies has no impact on this year's figures.*

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

*Except for the above areas, the accounting policies are consistent with the policies applied 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

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.*

## Resultatopgørelsen

## Income Statement

### 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.

### 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.*

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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.*

### 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.

### 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

### **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.

### **Balance Sheet**

#### **Tangible fixed assets**

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Renteswap anvendt til afdækning af renterisiko måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto"

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

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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

### **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.

### **Liabilities**

Loans from credit institutions are recognized at the date of the raising of the loan at the proceeds received less defrayed transactions costs. During the following periods, mortgage debt is measured at amortized cost so that the difference between the proceeds and nominal value is recognized in the income statement as an interest expense during the loan period.

Interest rate swaps used to hedge interest rate risk is measured at fair value. Change in fair value are recognized in the income statement under the item "Fair value adjustment, net."

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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **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.

### **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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>9.869.990</b>	<b>10.597.321</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	-7.595.352	8.753.908
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>2.274.638</b>	<b>19.351.229</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	806.459	388.479
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-7.861.394	-10.029.522
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>-4.780.297</b>	<b>9.710.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-4.780.297	9.710.186
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>-4.780.297</b>	<b>9.710.186</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2016</b> DKK	<b>2015</b> DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment property</i>		95.515.200	121.342.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>5</b>	<b>95.515.200</b>	<b>121.342.800</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>95.515.200</b>	<b>121.342.800</b>
Tilgodehavende husleje (omsætningsbaseret ekstra husleje)..... <i>Rent receivables (ekstra rent turnover based)</i>		520.514	0
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		21.855	29.386
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>542.369</b>	<b>29.386</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>2.662.111</b>	<b>2.911.043</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>3.204.480</b>	<b>2.940.429</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>98.719.680</b>	<b>124.283.229</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Equity and liabilities</i>		<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		56.609.914	53.409.914
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-51.507.975	-46.727.678
<b>Egenkapital</b> ..... <i>Equity</i>	<b>6</b>	<b>5.101.939</b>	<b>6.682.236</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	18.488.785	106.094.535
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Long-term liabilities</i>		<b>18.488.785</b>	<b>106.094.535</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	72.183.896	4.395.845
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Marketvalue SWAP-agreement</i>	8	1.046.420	4.882.626
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.157.844	1.373.384
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		740.796	854.603
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> ..... <i>Current liabilities</i>		<b>75.128.956</b>	<b>11.506.458</b>
<b>Gældsforpligtelser</b> ..... <i>Liabilities</i>		<b>93.617.741</b>	<b>117.600.993</b>
<b>Passiver</b> ..... <i>Equity and Liabilities</i>		<b>98.719.680</b>	<b>124.283.229</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 10,25%, og er baseret på den budgetterede omsætningsbestemte husleje fratrukket driftsomkostninger. Den beregnede værdi er opgjort i samarbejde med ekstern mægler.

### **Property valuation**

*The return of the property is calculated to 10,25 %, and based on the budgeted revenue-based rent less operating costs. The calculated value is calculated in cooperation with external estate agent.*

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.

*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.*

### **Usikkerhed ved going concern**

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

### **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.*

Selskabets 1. prioritetslån udløber den. 5. marts 2017. En midlertidig refinansiering af låneaftalen indtil ejendommen afhændes er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Der pågår forhandlinger med långiver om en midlertidig forlængelse.

*The company's 1st. mortgage loan expires in March, 5 2017. A refinancing of the loan until the property is sold is a precondition for the continued operation of the Company. There are ongoing negotiations with the lender for a temporary extension of the loan.*

Det er ledelsens og administrators forventning, at en midlertidig forlængelse af lånet opnås indtil ejendommen afhændes og at selskabet som følge heraf kan fortsætte driften i 2017.

*Management expects that a temporary extension of the loan until the property is sold can be achieved and that the company therefore will be able to continue operations in 2017.*

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2017 på TDKK 3.200.

*Investor payments for 2017 in the order of DKK 3,200k are a precondition for the continued operation of the Company.*

# Noter

## Notes

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	-6.968.760	4.041.220
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.....	3.299.437	3.586.796
<i>Revaluations and impairment of SWAP-Agreement</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	-18.858.840	7.879.080
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	14.932.811	-6.753.188
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>-7.595.352</b>	<b>8.753.908</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	806.459	388.479
<i>Other interest income</i>		
	<b>806.459</b>	<b>388.479</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	7.861.394	10.029.522
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>7.861.394</b>	<b>10.029.522</b>

# Noter

Notes

## 5 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2016.....	170.948.718
<i>Cost 1 January 2016</i>	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>170.948.718</b>
<i>Cost 31 December 2016</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	-33.661.638
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2016</i>	
Årets værdireguleringer.....	-6.968.760
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>-40.630.398</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2016</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2016.....	-15.944.280
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2016</i>	
Årets regulering, netto.....	-18.858.840
<i>Adjustment for the year, net</i>	
<b>Valutakursregulering, netto 31. december 2016.....</b>	<b>-34.803.120</b>
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2016</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>95.515.200</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2016</i>	

Afkastet for ejendommen, der er beregnet til 10,25% er baseret på den budgetterede omsætningsbestemte husleje fratrukket driftsomkostninger. Den beregnede værdi er opgjort i samarbejde med ekstern mægler.

*The return of the property, which is calculated to 10.25% is based on the budgeted revenue-based rent less operating costs. The calculated value is calculated in cooperation with external estate agent.*

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>2016</b>	<b>2015</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	10,25	8,75
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2016 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Fair value adjustment of the property at 31. december 2016 in TDKK due to change of required rate of return applied:*

+0,5%	-4.441
-0,5%	4.896

# Noter

Notes

## 6 Egenkapital

Equity

	<b>1/1-16</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-16</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2016</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2016</i>
Kommanditkapital.....	48.134.400	0	0	48.134.400
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	2.795.514	0	0	2.795.514
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	2.480.000	3.200.000	0	5.680.000
<i>Payment resigned investors</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>53.409.914</b>	<b>3.200.000</b>	<b>0</b>	<b>56.609.914</b>
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-46.727.678	0	-4.780.297	-51.507.975
<i>Retained profit</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>6.682.236</b>	<b>3.200.000</b>	<b>-4.780.297</b>	<b>5.101.939</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

	2016 DKK	2015 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.....	3.547.140	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	14.941.645	106.094.535
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>18.488.785</b>	<b>106.094.535</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	72.183.896	4.395.845
<i>Within 1 year</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>90.672.681</b>	<b>110.490.380</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2016</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 Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2017. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 176.

### **Contractual obligations**

*The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2017. The fee in the period of notice is DKK 176k.*

## 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 91.719 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør i alt TDKK 95.515 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 91,719k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in investment property, the carrying amount of which at 31. December 2016 amounts to DKK 95,515k, as well as transfer of rent.*