

K/S Silver Street, Northampton

CVR nr. 28 66 92 91

Årsrapport 2014 *Annual Report 2014*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. april 2015

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 28 April 2015*

Jens Hahn
Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <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
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <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, formand/Chairman

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
Osvald Helmuths Vej 4
DK-2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 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 2014 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 14. april 2015

Copenhagen, 14 April 2015

Bestyrelse

Supervisory Board

Per Antonik Jørgensen

Formand/*Chairman*

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 2014, 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 fejl-information, 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 2014, 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 and management's 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Idet selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapitalen er negativ, er det en forudsætning for selskabets drift, at investorerne har mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen. Det er ledelsen og administrators forventning, at dette vil ske, og at selskabet kan fortsætte driften i 2015.

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 2014 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Emphasis of matter in the financial statements

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's ability to a going concern basis. We refer to note 1, in which Management gives an account of these uncertainties. As the Company's equity, inclusive of the share capital not paid, is negative, the Company's continued operation is based on the assumption, that the investors are capable of meeting their obligation to pay when payment fall due, and the reestablishment of the share capital. Management and administrator expect this to be the case, and that the Company will continue operation in 2015.

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 14. april 2015

Frederiksberg, 14 April 2015

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Reedt

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 investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2014 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2014 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og SWAP med TDKK 837 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 7.861 og prioritetsgælden er steget med TDKK 6.685 i 2014, 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 2015 et positivt resultat.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets 1. prioritetslån er efter årets afslutning solgt videre til Kennedy Wilson, som indtræder i de eksisterende lånebetingelser.

Herudover er ikke efter regnskabsårets afslutning 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 2014, the property has been fully let.

The net profit for 2014 is positively affected by fair value impairment of property and SWAP of DKK 837k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount has increased by DKK 7,861k and the mortgage debt has increased by DKK 6,685k in 2014 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 2015 financial year.

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

Significant events after the end of the financial year

After closing of the accounts for 2014, the Company's 1st mortgage loan has been assigned to Kennedy Wilson, and the existing terms of the loan agreement are maintained.

Furthermore 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of K/S Silver Street, Northampton for 2014 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

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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 tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that can be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that can be attributed to entries directly to the equity.

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 anskaffessummen 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 salgskostninger 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	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		8.805.657	8.101.506
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	2.012.450	10.376.871
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		10.818.107	18.478.377
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	9.891	352.349
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-9.164.183	-7.298.272
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		1.663.815	11.532.454
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		1.663.815	11.532.454
I alt <i>Total</i>		1.663.815	11.532.454

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2014 DKK	2013 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment property</i>		109.422.500	102.574.251
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>		109.422.500	102.574.251
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		109.422.500	102.574.251
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		2.949.483	3.958.073
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		2.949.483	3.958.073
Aktiver <i>Assets</i>		112.371.983	106.532.324

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2014	2013
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		49.809.914	45.609.914
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-56.437.864	-58.101.679
Egenkapital..... <i>Equity</i>	5	-6.627.950	-12.491.765
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	6	103.906.095	100.489.870
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		103.906.095	100.489.870
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	6	4.265.918	5.573.938
Markedsværdi af SWAP-aftale..... <i>Marketvalue SWAP-agreement</i>	7	8.551.750	10.424.302
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.366.657	1.806.758
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		909.513	729.221
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		15.093.838	18.534.219
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		118.999.933	119.024.089
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		112.371.983	106.532.324
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	9		

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 medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Uændret værdiansættelse af selskabets ejendom i 2014

Selskabets ledelse har opretholdt sidste års vurdering af selskabets ejendom jf. nedenstående principper, eftersom de ikke vurderer, at der i indeværende år er forhold som ændrer væsentligt på denne værdiansættelse, men en generel fastholdelse af sidste års værdiansættelse medfører også en øget usikkerhed i forbindelse med værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Værdiansættelse af ejendomme

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

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.

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.

During the preparation of the Financial Statements, 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 market implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities is greater than normally.

Unchanged valuation of the company's property in 2014

The Company's Management has maintained last year's valuation of the Company's property, cf. above principles, since Management estimates that this year no circumstances alter this valuation substantially. However, a general maintenance of last year's valuation also results in an increased uncertainty in connection with the valuation of the Company's property.

Property valuation

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

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.

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.

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 investorenes 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 forhandlinger med Natixis, der havde 1. prioritet i investerings-ejendommen, har resulteret i, at der pr. 25. februar 2015 er indgået aftale med ny långiver, Kennedy Wilson, om overtagelse af 1. prioriteten, mens SWAP-aftalen forbliver hos Natixis. Der er opnået enighed med banken om, at loan-to-value betingelsen ikke længere er misligholdt, og at den nuværende finansiering i al væsentlighed fortsætter på tilsvarende vilkår til 5. marts 2017.

The Company's negotiations with Natixis, who was the 1st mortgage lender of the investment property, has the 25th February 2015 led to closing an agreement with a new lender, Kennedy Wilson, regarding overtaking the 1st mortgage, as the SWAP agreement remains at Natixis. An agreement has been reached with the bank that the loan-to-loan clause no longer is broken, and that the existing financing essentially will continue on unchanged terms until 5 March 2017.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

The Company's equity inclusive of share capital not paid is negative as at 31 December 2014. The Company's continued operation depends on the ability of the investors of meeting their payment obligations in due time and the re-establishment of the Company's equity by means of future surplus.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 3.600.

Investor payments for 2015 in the order of DKK 3,600k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2014 DKK	2013 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	-1.012.351	4.927.251
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter.....	1.849.217	5.751.896
<i>Revaluations and impairment of SWAP-Agreement</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	7.860.600	-2.805.000
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-6.685.016	2.502.724
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	2.012.450	10.376.871
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	9.891	352.349
<i>Other interest income</i>		
	9.891	352.349
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	9.164.183	7.298.272
<i>Other interest expenses</i>		
	9.164.183	7.298.272

Noter

Notes

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2014.....	170.948.718
<i>Cost 1 January 2014</i>	
Kostpris 31. december 2014.....	170.948.718
<i>Cost 31 December 2014</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-36.690.507
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2014</i>	
Årets værdireguleringer.....	-1.012.351
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	-37.702.858
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2014</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014.....	-31.683.960
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014</i>	
Årets regulering, netto.....	7.860.600
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2014.....	-23.823.360
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	109.422.500
<i>Carrying amount at 31 December 2014</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.

	2014	2013
Anvendt afkastkrav i %.....	8,50	8,50
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31. december 2014 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-5.939
-0,5%	6.996

Noter

Notes

5 Egenkapital

Equity

	1/1-14	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-14
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2014</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2014</i>
Kommanditkapital.....	48.134.400	0	0	48.134.400
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-5.004.486	4.200.000	0	-804.486
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	2.480.000	0	0	2.480.000
<i>Payment resigned investors</i>				
Indskud kommanditister.....	45.609.914	4.200.000	0	49.809.914
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-58.101.679	0	1.663.815	-56.437.864
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-12.491.765	4.200.000	1.663.815	-6.627.950
<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

	2014	2013
	DKK	DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
<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.....	13.260.814	82.188.048
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	90.645.281	18.301.822
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	103.906.095	100.489.870
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	4.265.918	5.573.938
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	108.172.013	106.063.808
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>		

7 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.

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. 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 2014. The fee in the period of notice is DKK 176k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 108.172 er der ved ejerpantebrev givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 109.423 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 108,172k 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 109,423k, transfer of rent.