

K/S South Street

CVR nr. 30 24 75 82

Årsrapport 2014 *Annual Report 2014*

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

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 15 April 2015*

Tine Sommer
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>	4-7
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	9-12
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	13
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	14-15
Noter..... <i>Notes</i>	16-23

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 South Street
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 30 24 75 82

CVR no.:

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Troels Johan Ankerstjerne, formand/Chairman
John Lindgaard
Henrik Christensen

Direktion
Board of Executives

Jakob Venø Schougaard

Komplementar
General Partner

ApS South Street Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Revision
Auditor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 for K/S South Street. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board and Executive Board presents the Annual Report 2014 of K/S South Street . The Supervisory Board and Executive Board declares:

- 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.
- *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.

We recommend that the Annual Report be adopted at the Annual General Meeting.

København, den 10. april 2015
Copenhagen, 10 April 2015

Direktion
Board of Executives

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelse
Supervisory Board

Troels Johan Ankerstjerne
Formand/*Chairman*

John Lindgaard

Henrik Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S South Street**

**To the general and limited partners of K/S
South Street**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S South Street 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 South Street 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 and management 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 directors and management 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 var efter vores opfattelse værdiansat TDKK 11.533 for lavt, hvorved egenkapitalen pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 11.533 for højt, hvorfor vi tog forbehold for værdiansættelsen af selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 i årsrapporten for 2012. Selskabets langfristede gældsforpligtelser er korrekt værdiansat pr. 31. december 2013 og 2014, men eftersom fejlen i selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 påvirker opgørelsen af årets resultat for 2013, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat for 2013 i sammenligningstillene.

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 management, 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 qualified opinion.

Qualification

Basis for qualified opinion

The Company's long-term debts as at 31 December 2012 were in our opinion assessed DKK 11,533k too low whereby equity as at 31 December 2012 was calculated DKK 11,533k too high and therefore we gave a qualified opinion as to the assessment of the Company's long-term debts as at 31 December 2012 in the Annual Report for 2012. The Company's long-term debts are assessed correctly as at 31 December 2013 and 2014, however as the misstatement in the Company's long-term debt as at 31 December 2012 has an effect on result for the year regarding 2013, we give a qualified opinion as to the effect of this matter on result for the year and comparative figures for 2013.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring finansieringsforhold. Selskabets 1. prioritetslångiver har med henvisning til brudt belåningsværdi klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at ejendommen sælges i 2015 eller alternativt, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 2. prioritetslån og kassekredit. Selskabets 2. prioritetslån udløber den 1. december 2015 og selskabets kassekredit udløber den 1. juli 2015. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at ejendommen sælges i 2015 eller alternativt, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1 - afsnit "Usikkerhed omkring værdiansættelse af investeringsejendom", hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring den værdi, som selskabets investeringsejendom er indregnet til pr. 31. december 2014.

Qualified opinion

In our our opinion, except for the effects of the matter described in the basis for the qualified opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2014 and of the result 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 qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's financial circumstances. The Company's 1nd mortgage lender has due to exceeded LTV clause initiated cash sweep. We refer to note 1 and the paragraph "Uncertainty in respect of going concern" in which Management gives an account of these uncertainties. Management expects a sale of the property in 2015 or alternatively, that sufficient financing will be obtained to be able to continue operations in 2015 and, consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's financial cumstances. The Company's 2nd mortgage loan expires the 1st of December 2015 and the Company's overdraft facility expires the 1st of July 2015. We refer to note 1 and the paragraph "Uncertainty in respect of going concern" in which Management gives an account of these uncertainties. Management expects a sale of the property in 2015 or alternatively, that sufficient financing will be obtained to be able to continue operations in 2015 and, consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.

Without qualifying our opinion, we draw attention to the information of note 1, paragraph "Uncertainty with respect to the valuation of the investment property", in which Management accounts for the uncertainty with respect to the value of the Company's investment property recognised as at 31 December 2014.

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

Aalborg, den 10. april 2015

Aalborg, 10 April 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
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 lån på tkr. 3.484 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med tkr. 3.365 og prioritetsgælden er steget med tkr. 2.504 i 2014, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 861 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

Der 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 estate.

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 the property and loan of DKK 3,484k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 3,365k and the mortgage debt is increased by DKK 2,504k in 2014 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 861k, 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

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

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

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

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

The annual report of K/S South Street for 2014 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

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

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.

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.

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.

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

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.

Income Statement

General

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

Other external costs

Other external costs comprise expenses for the property and for administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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.

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, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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 nominal 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 properties. Value adjustments are recognised in the income statement, where positive net adjustments, after addition/deduction of value adjustments of debt, are tied/disclosed in equity under "Reserve for fair value of investment assets."

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>		3.009.174	2.839.642
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	4.344.935	-6.253.431
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		7.354.109	-3.413.789
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	526	38.483
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-3.355.599	-3.201.358
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		3.999.036	-6.576.664
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		3.999.036	-6.576.664
I alt <i>Total</i>		3.999.036	-6.576.664

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		61.847.500	48.165.300
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	61.847.500	48.165.300
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		61.847.500	48.165.300
Deponering..... <i>Deposit</i>		79.685	0
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		21.750	30.210
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		101.435	30.210
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		1.129.169	971.722
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.230.604	1.001.932
Aktiver <i>Assets</i>		63.078.104	49.167.232

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2014	2013
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		14.921.600	12.373.600
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-16.252.266	-20.251.302
Egenkapital..... <i>Equity</i>	6	-1.330.666	-7.877.702
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	53.766.047	44.970.374
Langfristede gældsforpligtelser..... <i>Long-term liabilities</i>		53.766.047	44.970.374
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	7.974.592	8.059.463
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		887.507	2.418.758
Skyldigt investorindskud..... <i>Payables to investors</i>		0	9.567
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		980.337	854.871
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		800.287	731.901
Kortfristede gældsforpligtelser..... <i>Current liabilities</i>		10.642.723	12.074.560
Gældsforpligtelser..... <i>Liabilities</i>		64.408.770	57.044.934
Passiver..... <i>Equity and Liabilities</i>		63.078.104	49.167.232
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.

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.

Værdiansættelse af ejendomme

Eftersom selskabets ejendom forventes solgt i 2015, er værdiansættelsen af selskabets ejendom baseret på salgsprospekt fra GVA Grimley Ltd. med en afkastprocent på 5,75% og skønsmæssigt fratrukket 3,00% i salgsomkostninger. Der er i året 2015 kommet købstilbud på ejendommen som ligger i niveauet TGBP 6.200 – 6.400 før omkostninger, hvilket således er under den bogførte værdi pr. 31. december 2014. Det er således usikkert om selskabet vil kunne opnå den forventede salgspris.

Property valuation

As it is expected that the Company's property will be sold in 2015, the valuation of the Company's property is based on a sales prospectus from GVA Grimley Ltd. with a return rate of 5.75%, and, based on an estimate, a deduction of 3% of sales costs. In 2015 the Company received an offer to sell the property. The offer is between GBP 6,200k and GBP 6,400k before costs which in this way is below the book value as at 31 December 2014. Thus, it is uncertain whether the Company will be able to obtain the expected sales price.

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

However, Management continues to estimate that the determined fair value of the property indicates 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.

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 1. prioritetslångiver på TDKK 40.002 har med henvisning til brudt LTV klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto (cash sweep). Det er ledelsens og administrators forventning, at ejendommen sælges eller alternativt refinansieres på tilsvarende vilkår som de nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2015.

The Company's 1. loan of DKK 40,002k is due to LTV in default, as a consequence the bank has initiated cash sweep. Management expects a sale of the property or alternatively that the loan agreements will be continued on terms similar to the existing loans, and that the company will be able to continue operations in 2015.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

The Company's equity 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.

Selskabets 2. prioritetslån på TDKK 7.433 udløber den 1. december 2015 og selskabets kassekredit (gæld til pengeinstitut) på TDKK 888 udløber den 1. juli 2015. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at ejendommen sælges eller alternativt refinansieres på tilsvarende vilkår som de nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2015.

The Company's 2nd mortgage loan of DKK 7,433k expires the 1st of December 2015 and the Company's overdraft facility of DKK 888k expires the 1st of July 2015. A continuation of the loan agreement or refinancing of the loan is a precondition for the continued operation of the Company. Management expects a sale of the property or alternatively that the loan agreements will be continued on terms similar to the existing loans, and that the company will be able to continue operations in 2015.

Noter

Notes

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 2.078.

Investor payments for 2015 in the order of DKK 2,078k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2014	2013
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	10.317.625	1.514.245
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	-6.833.715	-7.471.777
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	3.364.575	-1.200.625
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-2.503.550	904.726
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	4.344.935	-6.253.431
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	0	20.375
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	526	18.108
<i>Other interest income</i>		
	526	38.483
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	3.355.599	3.201.358
<i>Other interest expenses</i>		
	3.355.599	3.201.358

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2014.....	59.528.616
<i>Cost 1 January 2014</i>	
Kostpris 31. december 2014.....	59.528.616
<i>Cost 31 December 2014</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-8.886.356
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2014</i>	
Årets værdireguleringer.....	10.317.625
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	1.431.269
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2014</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014.....	-2.476.960
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014</i>	
Årets regulering, netto.....	3.364.575
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2014.....	887.615
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	61.847.500
<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 %.....	5,75	6,50
<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%	-4.896
-0,5%	5.829

Noter

Notes

6 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.....	37.000.000	0	0	37.000.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-24.626.400	2.548.000	0	-22.078.400
<i>Capital not paid in</i>				
Indskud kommanditister.....	12.373.600	2.548.000	0	14.921.600
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-20.251.302	0	3.999.036	-16.252.266
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-7.877.702	2.548.000	3.999.036	-1.330.666
<i>Total</i>				

Der er udstedt 370 andele af DKK 100.000.

370 shares of DKK 100.000.

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS South Street Komplementar 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 ApS South Street Komplementar , 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
7 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.....	36.915.113	35.259.257
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	2.545.442	2.239.340
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	39.460.555	37.498.597
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	7.974.592	8.059.463
<i>Within 1 year</i>		
	47.435.147	45.558.060
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014.....	7.471.777	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2014</i>		
Årets regulering, netto.....	6.833.715	7.471.777
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2014....	14.305.492	7.471.777
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2014</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	61.740.639	53.029.837
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>		

8 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 185.

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 185k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 61.741 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 61.848, samt transport i lejeindtægter.

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

As security for mortgage loans of DKK 61,7410k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2014 amounts to DKK 61,848k as well as transfer in rental income.

Moreover, the 2nd mortgage has security in the remaining liability of the limited partners and assignment of cash funds and insurances.