

## **K/S Longmoor Lane**

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 28 65 95 63

### **Årsrapport 2015**

*Annual Report 2015*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. marts 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 30 March 2016*

---

**Jens Hahn**

*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-10
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	11
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	12-13
Noter..... <i>Notes</i>	14-20

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

CVR-nr.: 28 65 95 63  
*CVR no.:*  
Stiftet: 4. juli 2006  
*Established:* 4 July 2006  
Hjemsted: København  
*Registered Office:*  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
*Financial Year:* 1 January - 31 December

**Bestyrelse**  
*Supervisory Board*

Christoffer Søborg Hansen  
Martin Priskorn Sørensen  
Flemming Ellingsen

**Komplementar**  
*General Partner*

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

**Revision**  
*Auditor*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 77 12 31

# Ledelsespåtegning

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

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Longmoor Lane. Ledelsen erklærer:

*The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 of K/S Longmoor Lane . The Supervisory 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 4. marts 2016  
*Copenhagen, 4 March 2016*

Bestyrelse  
*Supervisory Board*

---

Christoffer Søborg Hansen

---

Martin Priskorn Sørensen

---

Flemming Ellingsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

*The Independent Auditor's Report*

**Til komplementaren og kommanditisterne i  
K/S Longmoor Lane**

**To the general and limited partners of K/S  
Longmoor Lane**

## **PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

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

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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 Longmoor Lane for the financial year 1 January to 31 December 2015, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### **Board of Directors and management's Responsibility for the Financial statements**

*The 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

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

### **Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med de forfalder og reetablering af selskabets egenkapital via fremtidige overskud. Vi henviser til note 1 – afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

*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 with qualification.*

*The audit has not resulted in any qualification.*

### **Opinion**

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

### **Emphasis of matter in the financial statements**

*Without having influenced our conclusion, we point out that the Company has a negative equity and the continued operation of the Company 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. We refer to note 1 - "Uncertainty with respect to going concern" in which Management accounts refer for these uncertainties.*

# 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 4. marts 2016

*Aalborg, 4 March 2016*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup  
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**

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på tkr. 351 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med tkr. 2.032 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 1.562 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 470 er indregnet i resultatopgørelsen.

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

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 2015, the property has been fully let.*

*The net profit for 2015 is positively affected by fair value impairment of the property of DKK 351k, Excluding foreign exchange adjustment.*

*In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2.032k and the mortgage debt is increased by DKK 1.562k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 470k, is recognised in the Income Statement.*

*It is expected that the property remains fully let and generates negative results before for the 2016 financial year before fair value impairment.*

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

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

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Longmoor Lane for 2015 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.

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

*The annual report of K/S Longmoor Lane for 2015 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, 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.*

#### 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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

## **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 ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgås 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.

### **Tilgodehavender**

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

## **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 are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.*

## **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, where positive net adjustments, after addition/deduction of changes in fair value from debt, are shown in equity under "Reserve for fair value of investment assets". No fair value adjustment of the property is carried out in the purchase year as it is estimated to be equivalent to fair value. Changes in fair value appear from the notes to the 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.*

### **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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### 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.

### Cash and cash equivalents

*The liquid assets include bank balances.*

### Liabilities

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

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

### Accruals, liabilities

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

### Foreign currency translation

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

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

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>1.850.984</b>	<b>1.684.181</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	821.016	466.643
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>2.672.000</b>	<b>2.150.824</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	9.756	12.442
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-2.005.673	-1.855.951
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>676.083</b>	<b>307.315</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		676.083	307.315
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>676.083</b>	<b>307.315</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2015</b> DKK	<b>2014</b> DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		31.043.532	29.211.048
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>5</b>	<b>31.043.532</b>	<b>29.211.048</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>31.043.532</b>	<b>29.211.048</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		21.997	21.527
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>21.997</b>	<b>21.527</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>1.379.282</b>	<b>1.336.719</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>1.401.279</b>	<b>1.358.246</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>32.444.811</b>	<b>30.569.294</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		13.105.882	12.355.882
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-17.182.009	-17.858.092
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>6</b>	<b>-4.076.127</b>	<b>-5.502.210</b>
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	7	34.457.213	34.221.654
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Long-term liabilities</i>		<b>34.457.213</b>	<b>34.221.654</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	734.364	678.941
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		705.610	699.518
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		623.751	471.391
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>2.063.725</b>	<b>1.849.850</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>36.520.938</b>	<b>36.071.504</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>32.444.811</b>	<b>30.569.294</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <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 ejendomsmarkederne 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 investeringsejendom.

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastet for ejendommen er beregnet til 6,75%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

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 finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder 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.

*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 property.*

### **Property valuation**

*The return of the property is calculated to 6,75%, and based on assessments received from GVA Grimley Ltd.*

*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.*

*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.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2015. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

Der er indgået aftale med selskabets 2. prioritetslångiver om at lånet tilskrives renter, men at disse ikke opkræves. Disse akkumulerede renter opkræves kun i tilfælde af, at der opnås provenu fra salg af ejendommen udover dækning af de foranstående prioriteter. For året 2015 er der tilskrevet TDKK 135 i renter. Aftalen udløber 31. marts 2017.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 750.

## ***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.*

*The Company's equity is negative as at 31 December 2015. 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.*

*An agreement with the Company's 2nd mortgage lender have resulted in charged interest not being collected. These payable interest will only be collected if the profit from selling the property can carry these cost after settling 1. and 2. mortgage. For the year 2015 DKK 135k has been charged. The agreement ends 31 March 2017.*

*Investor payments for 2016 in the order of DKK 750k are a precondition for the continued operation of the Company.*

# Noter

## Notes

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	-199.364	-198.897
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	550.121	210.230
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	2.031.848	2.027.082
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-1.561.589	-1.571.772
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>821.016</b>	<b>466.643</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	9.756	12.442
<i>Other interest income</i>		
	<b>9.756</b>	<b>12.442</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Valutakursregulering, afdrag.....	13.813	5.969
<i>Foreign exchange adjustment, instalment</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.991.860	1.849.982
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>2.005.673</b>	<b>1.855.951</b>

# Noter

## Notes

### 5 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	43.759.450
<i>Cost 1 January 2015</i>	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>43.759.450</b>
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-9.536.012
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	-199.364
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....</b>	<b>-9.735.376</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....	-5.012.390
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015</i>	
Årets regulering, netto.....	2.031.848
<i>Adjustment for the year, net</i>	
<b>Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....</b>	<b>-2.980.542</b>
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>31.043.532</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

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

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

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	6,75	6,75
<i>Rate of return applied</i>		

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

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

+0,5%	-2.115
-0,5%	2.453

# Noter

*Notes*

## 6 Egenkapital

*Equity*

	<b>1/1-15 Årets resultat</b>		<b>31/12-15</b>
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	13.700.000	0	13.700.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-5.341.267	750.000	-4.591.267
<i>Capital not paid in</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	3.997.149	0	3.997.149
<i>Payment resigned investors</i>			
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>12.355.882</b>	<b>750.000</b>	<b>13.105.882</b>
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-17.858.092	676.083	-17.182.009
<i>Retained profit</i>			
<b>I alt.....</b>	<b>-5.502.210</b>	<b>1.426.083</b>	<b>-4.076.127</b>
<i>Total</i>			

Der er udstedt 137 andele af DKK 100.000.

*137 shares of DKK 100.000.*

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Longmoor Lane 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 Longmoor Lane Komplementar , who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.*

# Noter

## Notes

	2015 DKK	2014 DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	32.446.882	31.661.202
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>32.446.882</b>	<b>31.661.202</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	734.364	678.941
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	2.560.452	2.770.682
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	-550.121	-210.230
<i>Adjustment for the year, net</i>		
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015....</b>	<b>2.010.331</b>	<b>2.560.452</b>
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2015</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>35.191.577</b>	<b>34.900.595</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

## 8 Eventualposter mv.

*Contingencies etc.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 150.

#### **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 2016. The fee in the period of notice is DKK 150k.*

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 35.192 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 31.044, 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 35,192k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2015 amounts to DKK 31,044k 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 insurance payments.*