

**K/S Marlowes, England**

**CVR-nr. 28104464**

*Central Business Registration No 28104464*

**Årsrapport 2013**

*Annual report 2013*

Godkendt på selskabets generalforsamling den 25.03.2014

*The Annual General Meeting adopted the annual report on 25.03.2014*

Dirigent

*Chairman of the General Meeting*



---

Navn: Erik Knudstrup

*Name:*

## Indholdsfortegnelse

*Contents*

	<b>Side</b> <b><i>Page</i></b>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Income statement for 2013</i>	13
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Balance sheet at 31.12.2013</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Statement of changes in equity for 2013</i>	16
Noter / <i>Notes</i>	17

**The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.**

**Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.**

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

K/S Marlowes, England  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød

CVR-nr.: 28104464  
Hjemsted: Allerød  
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

### Bestyrelse

Frank Mulvad  
Per Høeg  
Ellen Bork

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 København C

## Entity details

### Entity

*K/S Marlowes, England  
Gydevang 39-41  
3450 Allerød*

*Central Business Registration No: 28104464  
Registered in: Allerød  
Financial year: 01.01.2013 - 31.12.2013*

### Board of Directors

*Frank Mulvad  
Per Høeg  
Ellen Bork*

### Auditors

*Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
0900 Copenhagen C*

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for K/S Marlowes, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 05.03.2014  
Allerød, 05.03.2014

**Bestyrelse**  
Board of Directors



Frank Mulvad



Per Høeg



Ellen Bork

## Statement by Management on the annual report

*The Board of Directors have today considered and approved the annual report of K/S Marlowes, England for the financial year 01.01.2013 - 31.12.2013.*

*The annual report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Entity's financial position at 31.12.2013 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2013 - 31.12.2013.*

*We believe that the management commentary contains a fair review of the affairs and conditions referred to therein.*

*We recommend the annual report for adoption at the Annual General Meeting.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### Til kapitalejerne i K/S Marlowes, England

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Marlowes, England for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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.

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.

## Independent auditor's reports

### To the owners of K/S Marlowes, England

#### Report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Marlowes, England for the financial year 01.01.2013 - 31.12.2013, which comprise the accounting policies, income statement, balance sheet, statement of changes in equity and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

#### Management's responsibility for the financial statements

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

#### Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish audit regulation. 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.

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 Management, as well as the overall presentation of the financial statements.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 35.402 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Uden at tage forbehold henviser vi endvidere til oplysningerne i ledelsesberetningen under finansielle risici, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om, hvorvidt långiver til 1. prioriteten vil stille krav om et ekstraordinært afdrag. Ledelsen har ved regnskabsaflægningen forudsat, at selskabets likvide beredskab kan opretholdes, og har derfor aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. Vi har ikke fundet grundlag til at anlægge en anden vurdering.

## Independent auditor's reports

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

*Our 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 31.12.2013 and of the results of its operations for the financial year 01.01.2013 - 31.12.2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

### Emphasis of matter affecting the financial statements

*Without qualifying our opinion, we refer to the information in the management commentary on uncertainty regarding recognition and measurement of investment property amounting to DKK 35,402 thousand. At the closing of the accounts, Management has estimated that the recognised value of the property is equal to fair value. We have no reason to assess this differently.*

*Without qualifying our opinion, we also refer to the information in the paragraph "Financial risks" in the management commentary in which an uncertainty is stated with regard to the lender of the first mortgage loan demanding an extraordinary instalment. At the closing of the accounts, Management presumed that financing is upheld and therefore the annual report has been prepared on the basis of going concern. We have no reason to assess differently.*

## Den uafhængige revisors erklæring

### 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.

København, den 05.03.2014  
Copenhagen, 05.03.2014

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Christensen

statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

## *Independent auditor's reports*

### *Statement on the management commentary*

*Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management commentary. 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 commentary is consistent with the financial statements.*

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendommen, der er erhvervet den 25. november 2004 og beliggende:

The Full House, 128 The Marlowes, Hemel Hempstead.

Der er i kommanditselskabet tegnet 100 andele fordelt på 10 kommanditister.

Ejendommen er fuldt udlejet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.017 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 359 t.kr. Resultatet er ligeledes positivt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 35.402 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,6% p.a. (2012: 6,6% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af ekstern, uafhængig mæglervurdering.

## Management commentary

### Primary activities

*The activity of the Limited Partnership comprises owning and leasing the commercial property acquired on 25 November 2004 which is located at:*

*The Full House, 128 The Marlowes, Hemel Hempstead.*

*100 shares in the Limited Partnership have been subscribed for and divided among ten limited partners.*

*The property has been fully leased.*

### Development in activities and finances

*Results for the year amount to a profit of DKK 1,017 thousand. Results have been positively affected by fair value adjustments of the investment property and related debt by DKK 359 thousand. Results are equally affected by an unrealised exchange rate adjustment of the Limited Partnership's foreign currency loans.*

*The investment property is recognised at an estimated current price of DKK 35,402 thousand. On assessment of the property's fair value, a required rate of return of 6.6% p.a. has been used (2012: 6.6% p.a.). This rate of return is supported by an external, independent broker assessment.*

## Ledelsesberetning

Dagsværdien af den fastforrentede bank- og real-kreditgæld er i 2013 reguleret med 1.202 t.kr. Det akkumulerede kurstab af gælden som følge af rentændring udgør pr. 31. december 2013 i alt 2.250 t.kr. Dette vil blive tilbageført, hvis renteniveauet stiger, idet de fastforrentede bank- og realkreditlån kontinuerligt værdiansættes til det aktuelle renteniveau. Tilsvarende vil den samlede opskrivning på bankgælden ikke få praktisk betydning, hvis den oprindelige afdragsprofil følges, som den er anført i prospektet udarbejdet i forbindelse med erhvervelse af ejendommen, idet opskrivningen på gælden da vil blive tilbageført over den resterende låneperiode.

Kommanditselskabets frie likviditetsbidrag fra driften har været negativt i 2013. For 2014 budgetteres der også med et negativt frit likviditetsbidrag, men sammen med budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil afdrag på lån og betaling til kreditorer være dækket.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forretningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

## Management commentary

*In 2013, the fair value of the fixed-rate bank loans and mortgage debts was adjusted by DKK 1,202 thousand. The accumulated capital loss on debt resulting from the interest rate change is DKK 2,250 thousand at 31 December 2013. This amount will be reversed if the interest rate level increases as the fixed-rate bank loans and mortgage debts continue to be valued at the current interest rate level. Correspondingly, the total revaluation of the bank debt will not be of practical importance if the original repayment profile is followed as stipulated in the prospectus prepared in connection with the acquisition of the property as the revaluation of the debt will then be reversed over the remaining loan period.*

*The free cash flow from operations of the Limited Partnership was negative in 2013. For 2014, estimates for the free cash flow are negative, but if estimated payments from the limited partners are included, loan payments and payments to creditors will be covered.*

### Uncertainty relating to recognition and measurement

*The property has been measured in accordance with the principles specified in the accounting policies. For properties measured on the basis of a computation of the return, an interest rate change will affect the required rate of return stipulated by the market, if any, and have a positive impact on the value of the property. The required rate of return reflects the interest rate expected in a potential controlled sale. Management has assessed and determined the return rate, which is subject to some uncertainty, as the market is not presently active.*

## Ledelsesberetning

### Forventet udvikling

For 2014 ventes et negativt frit likviditetsbidrag fra driften. Det stiller krav om indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne på 1.488 t.kr. i 2014 for at kunne overholde forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere. Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

### Særlige risici

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen giver ikke den fornødne dækning, og 1. prioritetsbanken har udnyttet muligheden for at tage transport i lejeindtægten. Det er uvist, hvornår kommanditselskabet får rådighed over den tilhørende sikringskonto, der er opstået i 2013.

Kommanditselskabets 2. prioritetslån udløber den 30. december 2014. Ledelsen forventer, at lånet forlænges.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Management commentary

### Outlook

*For 2014, a negative free cash flow on operations is expected. This requires payment of residual liability from the limited partners of DKK 1,488 thousand in 2014, in order to meet the obligations to the Limited Partnership's creditors and lenders. Management expects the limited partners to be able to meet payment obligations.*

### Particular risks

*The Limited Partnership's first mortgage loan includes specific credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the property. The carrying amount of the property does not offer the necessary coverage, and the number one priority bank has made use of the possibility of making assignment of rental income. It is uncertain when the Limited Partnership will have the accompanying guarantee cover account which occurred in 2013 at its disposal.*

*The Limited Partnership's second mortgage loan expires on 30 December 2014. Management expects the loan to be extended.*

### Events after the balance sheet date

*No events have occurred after the balance sheet date to this date which would influence the evaluation of this annual report.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Accounting policies

### Reporting class

*This annual report has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act governing reporting class B enterprises.*

*The accounting policies applied for these financial statements are consistent with those applied last year.*

### Recognition and measurement

*Assets are recognised in the balance sheet when it is probable as a result of a prior event that future economic benefits will flow to the Entity, and the value of the asset can be measured reliably.*

*Liabilities are recognised in the balance sheet when the Entity has a legal or constructive obligation as a result of a prior event, and it is probable that future economic benefits will flow out of the Entity, and the value of the liability can be measured reliably.*

*On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. Measurement subsequent to initial recognition is effected as described below for each financial statement item.*

*Anticipated risks and losses that arise before the time of presentation of the annual report and that confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date are considered at recognition and measurement.*

*Income is recognised in the income statement when earned, whereas costs are recognised by the amounts attributable to this financial year.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommen.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## Accounting policies

### Foreign currency translation

*On initial recognition, foreign currency transactions are translated applying the exchange rate at the transaction date. Receivables, payables and other monetary items denominated in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated using the exchange rate at the balance sheet date. Exchange differences that arise between the rate at the transaction date and the one in effect at the payment date, or the rate at the balance sheet date are recognised in the income statement as financial income or financial expenses.*

### Income statement

#### Revenue

*Revenue comprises rental income from the rental property.*

#### Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities

*Fair value adjustment of investment properties and related financial liabilities comprises adjustments for the financial year of the Entity's investment properties and related financial liabilities such as debt to mortgage credit institutions and bank debt at fair value.*

#### Other external expenses

*Other external expenses comprise expenses for administration and audit services.*

#### Other financial income

*Other financial income comprises interest income on receivables as well as realised and unrealised capital gains on debt and transactions in foreign currencies.*

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendommen måles til dagsværdi, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen. Værdiansættelsen foretages på grundlag af en afkastbaseret markedsværdi ved en kapitalisering af årets lejeindtægter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi beregnet med udgangspunkt i renteniveauet på balancedagen og de enkelte låns afdragsprofil.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Accounting policies

### Other financial expenses

Other financial expenses comprise interest expenses as well as realised and unrealised capital losses on debt and transactions in foreign currencies.

### Balance sheet

#### Investment properties

The investment property is measured at fair value and value adjustment is made in the income statement. Valuation is made on the basis of a return-based market value on capitalisation of rental income for the year.

#### Receivables

Receivables are measured at amortised cost, usually equalling nominal value less write-downs for bad and doubtful debts.

#### Cash

Cash comprises cash in hand and bank deposits.

#### Mortgage debt

At the time of borrowing, mortgage debt to mortgage credit institutions is measured at cost which corresponds to the proceeds received less transaction costs incurred. Subsequently, bank debt is measured at fair value calculated on the basis of the interest rate level at the balance sheet date and the repayment profile of the individual bank loans.

#### Other financial liabilities

Other financial liabilities are measured at amortised cost, which usually corresponds to nominal value.

**Anvendt regnskabspraksis****Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

***Accounting policies******Prepayments received from customers***

*Prepayments received from customers comprise amounts received from customers prior to delivery of the goods agreed or completion of the service agreed.*

## Resultatopgørelse for 2013

*Income statement for 2013*

	Note	2013	2012
	<i>Notes</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Nettoomsætning <i>Revenue</i>		2.310.290	2.392.879
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		(843.000)	921.000
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Fair value adjustments of debi</i>		1.202.074	(1.122.043)
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(449.238)	(433.226)
<b>Driftsresultat</b> <i>Operating profit/loss</i>		<u>2.220.126</u>	<u>1.758.610</u>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1	626.691	3.843
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	2	(1.829.332)	(2.650.155)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		<u>1.017.485</u>	<u>(887.702)</u>
<b>Årets resultat</b> <i>Profit/loss for the year</i>		<u><u>1.017.485</u></u>	<u><u>(887.702)</u></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.017.485	(887.702)
		<u>1.017.485</u>	<u>(887.702)</u>

**Balance pr. 31.12.2013***Balance sheet at 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<i>Notes</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		35.402.000	36.245.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> <i>Property, plant and equipment</i>	3	<u>35.402.000</u>	<u>36.245.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b> <i>Fixed assets</i>		<u>35.402.000</u>	<u>36.245.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		745.792	755.547
<b>Tilgodehavender</b> <i>Receivables</i>		<u>745.792</u>	<u>755.547</u>
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	4	<u>185.064</u>	<u>244.038</u>
<b>Omsætningsaktiver</b> <i>Current assets</i>		<u>930.856</u>	<u>999.585</u>
<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>		<u><u>36.332.856</u></u>	<u><u>37.244.585</u></u>

**Balance pr. 31.12.2013***Balance sheet at 31.12.2013*

	Note	2013	2012
	<i>Notes</i>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Virksomhedskapital <i>Contributed capital</i>	5	11.068.530	10.045.451
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(7.610.886)	(8.628.371)
<b>Egenkapital</b> <i>Equity</i>		<u>3.457.644</u>	<u>1.417.080</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		28.605.945	30.724.223
Bankgæld <i>Bank loans</i>		0	2.995.064
Anden gæld <i>Other payables</i>		126.250	119.979
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	6	<u>28.732.195</u>	<u>33.839.266</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities other than provisions</i>	6	3.276.064	1.096.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		539.966	552.920
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		29.500	29.500
Anden gæld <i>Other payables</i>		297.487	309.819
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>4.143.017</u>	<u>1.988.239</u>
<b>Gældsforpligtelser</b> <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>32.875.212</u>	<u>35.827.505</u>
<b>Passiver</b> <i>Equity and liabilities</i>		<u>36.332.856</u>	<u>37.244.585</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	7		

**Egenkapitaloppgørelse for 2013***Statement of changes in equity for 2013*

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	10.045.451	(8.628.371)	1.417.080
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	1.023.079	0	1.023.079
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	1.017.485	1.017.485
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	<u><b>11.068.530</b></u>	<u><b>(7.610.886)</b></u>	<u><b>3.457.644</b></u>

**Noter***Notes*

	<u>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>DKK</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
<i>1. Other financial income</i>		
Valutakursreguleringer <i>Currency translation adjustments</i>	626.691	3.843
	<u>626.691</u>	<u>3.843</u>
	<u>2013</u> <u>DKK</u>	<u>2012</u> <u>DKK</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>2. Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt <i>Other interest expenses</i>	1.790.488	1.934.956
Valutakursreguleringer <i>Currency translation adjustments</i>	12.938	691.144
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	25.906	24.055
	<u>1.829.332</u>	<u>2.650.155</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b> <i>Investment properties</i> <u>DKK</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>3. Property, plant and equipment</i>		
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>		42.953.935
<b>Kostpris ultimo</b> <i>Cost end of year</i>		<u>42.953.935</u>
Dagsværdireguleringer primo <i>Fair value adjustments beginning of year</i>		(6.708.935)
Årets dagsværdireguleringer <i>Fair value adjustments for the year</i>		(843.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> <i>Fair value adjustments end of year</i>		<u>(7.551.935)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> <i>Carrying amount end of year</i>		<u>35.402.000</u>

## Noter

### Notes

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen er behæftet med en vis usikkerhed. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

*The fair value adjustment has been determined on the basis of a return rate fixed by Management. This rate is subject to some uncertainty. Please refer to "Uncertainty relating to recognition and measurement" in the management commentary.*

## 4. Likvide beholdninger

### 4. Cash

122.182 kr. er stillet til sikkerhed over for kommanditselskabets 1. prioritetslångiver.

*DKK 122,182 is submitted to security for The Limited Partnership's first mortgage loan.*

## 5. Virksomhedskapital

### 5. Contributed capital

Virksomhedskapitalen består af den indbetalte del af stamkapitalen.

*The contributed capital consists of the paid part of the limited partnership share capital.*

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter a 240.000 kr., svarende til 24.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 11.068.530 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2013 er 12.931.470 kr.

*The limited partnership share capital consists of 100 partnership shares at DKK 240,000 each, corresponding to DKK 24,000,000, of which DKK 11,068,530 has been paid. The limited partners' residual unpaid liability amounts to DKK 12,931,470 at 31 December 2013.*

	Forfald inden for 12 måneder 2012 <i>Falling due within 12 months 2012</i>	Forfald inden for 12 måneder 2013 <i>Falling due within 12 months 2013</i>	Forfald efter 12 måneder <i>Falling due after 12 months</i>	Restgæld efter 5 år <i>Outstanding debt after 5 years</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
<i>6. Non-current liabilities other than provisions</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	296.000	281.000	28.605.945	24.216.000
Bankgæld <i>Bank loans</i>	800.000	2.995.064	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	126.250	126.250
	<b>1.096.000</b>	<b>3.276.064</b>	<b>28.732.195</b>	<b>24.342.250</b>

## Noter

### Notes

Kommanditselskabets 1. prioritetslån indeholder særlige kreditbetingelser om restgældens størrelse i forhold til dagsværdien på ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen giver ikke den fornødne dækning, og 1. prioritetsbanken har udnyttet muligheden for at tage transport i lejeindtægten. Det er uvist, hvornår kommanditselskabet får rådighed over den tilhørende sikringskonto, der er opstået i 2013. Kommanditselskabets 2. prioritetslån udløber den 30. december 2014. Ledelsen forventer, at lånet forlænges.

*The Limited Partnership's first mortgage loan includes specific credit terms regarding the size of the unpaid debt in proportion to the fair value of the property. The carrying amount of the property does not offer the necessary coverage, and the number one priority bank has made use of the possibility of making assignment of rental income. It is uncertain when the Limited Partnership will have the accompanying guarantee cover account which occurred in 2013 at its disposal. The Limited Partnership's second mortgage loan expires on 30 December 2014. Management expects the loan to be extended.*

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### 7. Assets charged and collateral

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 35.402 t.kr.

*Mortgage debt is secured by mortgage on the property. The carrying amount of the mortgaged property is DKK 35,402 thousand.*

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssig værdi på i alt 2.995 t.kr.

*The limited partners' unpaid share capital has been provided as collateral for the second-mortgage bank with a residual mortgage debt with a carrying amount totaling DKK 2,995 thousand.*

## Indholdsfortegnelse

*Contents*

	<u>Side</u> <u>Page</u>
Virksomhedsoplysninger / <i>Entity details</i>	1
Ledelsespåtegning / <i>Statement by Management on the annual report</i>	2
Den uafhængige revisors erklæringer / <i>Independent auditor's reports</i>	3
Ledelsesberetning / <i>Management commentary</i>	6
Anvendt regnskabspraksis / <i>Accounting policies</i>	9
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Income statement for 2013</i>	13
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Balance sheet at 31.12.2013</i>	14
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Statement of changes in equity for 2013</i>	16
Noter / <i>Notes</i>	17

**The English text in this document is an unofficial translation of the Danish original. In the event of any inconsistencies, the Danish version shall apply.**

**Please note that Danish decimal and digit grouping symbols have been used in the financial statements.**