

K/S Lincoln, England

CVR-nr. 29134596

Central Business Registration No 29134596

Årsrapport 2013

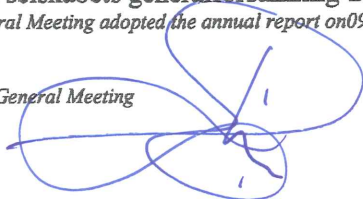
Annual report 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling den 09.04.2014

The Annual General Meeting adopted the annual report on 09.04.2014

Dirigent

Chairman of the General Meeting



Navn: Erik Knudstrup

Name:

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <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>	10
Resultatopgørelse for 2013 / <i>Income statement for 2013</i>	14
Balance pr. 31.12.2013 / <i>Balance sheet at 31.12.2013</i>	15
Egenkapitalopgørelse for 2013 / <i>Statement of changes in equity for 2013</i>	17
Noter / <i>Notes</i>	18

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 Lincoln, England
Gydevang 39-41
3450 Allerød

CVR-nr.: 29134596

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Bestyrelse

Erik Knudstrup

Jens Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Entity details

Entity

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

Central Business Registration No: 29134596

Registered in: Allerød

Financial year: 01.01.2013 - 31.12.2013

Board of Directors

Erik Knudstrup

Jens Larsen

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 Lincoln, 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 27.03.2014
Allerød, 27.03.2014

Bestyrelse
Board of Directors

Erik Knudstrup

Statement by Management on the annual report

The Board of Directors have today considered and approved the annual report of K/S Lincoln, 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.


Jens Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Lincoln, England Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lincoln, 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 Lincoln, England Report on the financial statements

We have audited the financial statements of K/S Lincoln, 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 erklæring

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

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld opretholdes, samt at ejendommen udlejes fuldt ud. Ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om en refinansiering af prioritetsgælden eller fuld udlejning af ejendommen. Refinansiering af prioritetsgælden og fuld udlejning af ejendommen er efter vores opfattelse ikke sandsynlig. Vi tager derfor forbehold for, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Investeringsejendommen er indregnet i balancen til 26.499 t.kr. Ledelsen er ikke i stand til at fremlægge dokumentation for værdiansættelsen af ejendommen, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af investeringsejendommen.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke 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.

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.

Qualification

Basis for adverse opinion

The annual report is presented based on going concern. As stated in the management commentary, the Company's ability to continue as a going concern is based on the assumption that the Company's number one priority mortgage debt is maintained and that the real property is fully leased out. At present, Management has not been guaranteed a refinancing of the mortgage debt or full lease out of the real property. A refinancing of the mortgage debt and full lease out of the real property are not probable in our opinion. On this basis, we give a qualified opinion as to the annual report being presented based on going concern.

The investment property is recognised in the balance sheet at DKK 26,499k. Management is not able to present documentation of the valuation of the real property and therefore, we qualify our opinion as to the valuation of the investment property.

Adverse opinion

In our opinion, due to the significance of the matter discussed in the "Basis for adverse opinion" paragraph, the financial statements do not give a true and fair view of the Company's financial position at 31.12.2013 and of the results of its operations and cash flows for the financial year 01.01.2013 - 31.12.2013 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Den uafhængige revisors erklæring

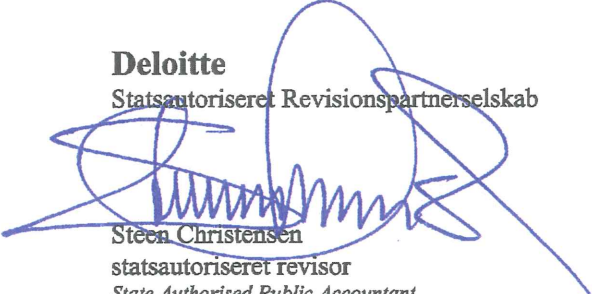
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 27.03.2014
Copenhagen, 27.03.2014

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 14. december 2005 og er beliggende:

Weaver Road, North Hykeham, Lincoln, Lincolnshire, LN63QN.

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

Lejer er gået i betalingsstandsning, og ejendommen er derfor kun fuldt udlejet indtil marts 2014. Herefter modtages en reduceret leje i 6 måneder, indtil lejemålet fraflyttes.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 1.054 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom og tilhørende gæld med 268 t.kr. Resultatet er ligeledes negativt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån.

Investeringsejendommen er optaget til en vurderet dagspris på 26.499 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 7,9% p.a. (2012: 7,9% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af en ekstern, uafhængig mæglervurdering baseret på en fuldt udlejet ejendom.

Management commentary

Primary activities

The activities of the Limited Partnership comprise owning and leasing the commercial property acquired 14 December 2005 located at:

Weaver Road, North Hykeham, Lincoln, Lincolnshire, LN63QN.

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

The lessee is in suspension of payments and therefore, the property is only leased out in full until March 2014. Subsequently, a reduced lease payment will be received for a period of six months until the lease is vacated.

Development in activities and finances

Results for the year amount to a profit of DKK 1,054 thousand. Results have been positively affected by fair value adjustments of the investment property and related debt by DKK 268 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 26,499 thousand. On assessment of the property's fair value, a required rate of return of 7.9% p.a. has been used (2012: 7.9% p.a.). This rate of return is supported by an external, independent broker assessment based on a fully leased out property.

Ledelsesberetning

Dagsværdien af den fastforrentede bank- og realkreditgæld er i 2013 reguleret med 900 t.kr. Det akkumulerede kurstab af gælden som følge af renteændring udgør pr. 31. december 2013, i alt 2.015 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 egenkapital pr. 31. december 2013 er negativ med 3.609 t.kr. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 11.902 t.kr. Resthæftelsen overstiger hermed den negative egenkapital med 8.293 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været negativ i 2013. For 2014 budgetteres der også med et negativt likviditetsbidrag, men sammen med budgetterede indbetalinger fra kommanditisterne vil ordinære afdrag på lån og betaling til kreditorer være dækket, jf. dog nedenfor under ”særlige risici”.

Management commentary

In 2013, the fair value of the fixed-rate bank loans and mortgage debts was adjusted by DKK 900 thousand. The accumulated capital loss on debt resulting from the interest rate change is DKK 2,015 thousand at 31 December 2013. This amount will be carried back 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 carried back over the remaining loan period.

The Limited Partnership's equity is negative by DKK 3,609 thousand at 31 December 2013. The unpaid liability of the limited partners of DKK 11,902 thousand is not included herein. Thus, the residual liability exceeds the negative equity by DKK 8,293 thousand.

The cash flow from operations of the limited partnership was negative in 2013. For 2014, estimates for the cash flow are negative, but if estimated payments from the limited partners are included, ordinary loan payments and payments to creditors will be covered, however, see below under “special risks”.

Ledelsesberetning

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 forrentningskravet, 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 med udgangspunkt i en fuldt udlejet ejendom og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Forventet udvikling

Idet lejer er gået i betalingsstandsning, er fortsat drift betinget af, at selskabet får genudlejet det ledige lejemål i ejendommen, og at 1. prioritetslånet i den forbindelse opretholdes. Ledelsen forventer, på trods af usikkerhederne, at disse betingelser opfyldes, og har derfor aflagt regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

For 2014 ventes et negativt likviditetsberedskab. Dette stiller krav om indbetaling af resthæftelse fra kommanditisterne på 1.359 t.kr. i 2014 for at kunne overholde forpligtelser over for kommanditselskabets kreditorer og långivere under forudsætning om, at 1. prioritetslånet opretholdes samt at 2. prioritetslånet refinansieres. Ledelsen forventer, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Management commentary

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 based on a fully leased property, which is subject to some uncertainty, as the market is not presently active.

Outlook

As the owner is in suspension of payments, going concern is based on the assumption that the Company is able to sublease the vacant lease in the property and that the number one priority mortgage loan in this connection is maintained. Management expects, despite the risks, that these conditions are complied with and has therefore presented the financial statements based on going concern.

For 2014, a negative cash flow on operations is expected. This requires payments of residual liabilities from the limited partners of DKK 1,359 thousand in 2014, in order to meet the obligations to the Limited Partnership's creditors and lenders under the assumption that the number one priority mortgage loan is sustained and that the second mortgage loan is refinanced. Management expects the limited partners to be able to meet payment obligations.

Ledelsesberetning

Særlige risici

Finansielle 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, om banken vil kræve et ekstraordinært afdrag og hvornår kommanditselskabet får rådighed over den tilhørende sikringskonto, der er opstået i 2012. Såfremt et ekstraordinært afdrag bliver aktuelt, skal dette finansieres af yderligere indbetaling fra kommanditisterne. Dette vil kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da de har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået deres ydelser til tiden.

Kommanditselskabets 2. prioritetslån udløber den 30. juni 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

Particular risks

Financial 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 whether the bank will demand for an extraordinary instalment and when the Limited Partnership will have the accompanying guarantee cover account which occurred in 2012 at its disposal. If an extraordinary instalment crystallises, this is to be financed by an additional payment from the limited partners. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second mortgagor which has assigned to the outstanding debt. Management estimates that financing is upheld according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis.

The Limited Partnership's second mortgage loan expires on 30 June 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

Nettoomsætningen 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

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser 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

These items comprise interest income as well as realised and unrealised capital gains on debt and transactions in foreign currencies.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommen 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

These items 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>		2.075.412	2.149.604
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		(632.000)	(788.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser <i>Fair value adjustments of debt</i>		900.038	(1.453.685)
Andre eksterne omkostninger <i>Other external expenses</i>		(291.157)	(291.583)
Driftsresultat <i>Operating profit/loss</i>		<u>2.052.293</u>	<u>(383.664)</u>
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	2	562.014	24.718
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	3	(1.560.048)	(2.339.611)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat <i>Profit/loss from ordinary activities before tax</i>		<u>1.054.259</u>	<u>(2.698.557)</u>
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>		<u><u>1.054.259</u></u>	<u><u>(2.698.557)</u></u>
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit/loss</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		1.054.259	(2.698.557)
		<u>1.054.259</u>	<u>(2.698.557)</u>

Balance pr. 31.12.2013*Balance sheet at 31.12.2013*

	Note <i>Notes</i>	2013 <u>DKK</u>	2012 <u>DKK</u>
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		26.499.000	27.131.000
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	4	<u>26.499.000</u>	<u>27.131.000</u>
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		<u>26.499.000</u>	<u>27.131.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		70.932	0
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		1.270.815	1.083.383
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse <i>Receivables from owners and Management</i>		12.458	0
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>1.354.205</u>	<u>1.083.383</u>
Likvide beholdninger <i>Cash</i>	5	<u>396.838</u>	<u>209.972</u>
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		<u>1.751.043</u>	<u>1.293.355</u>
Aktiver <i>Assets</i>		<u>28.250.043</u>	<u>28.424.355</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>	6	11.097.983	9.738.892
Overført overskud eller underskud <i>Retained earnings</i>		(14.167.158)	(15.221.417)
Egenkapital <i>Equity</i>		<u>(3.069.175)</u>	<u>(5.482.525)</u>
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>		25.384.421	27.023.091
Bankgæld <i>Bank loans</i>		0	3.994.000
Anden gæld <i>Other payables</i>		126.250	123.155
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities other than provisions</i>	7	<u>25.510.671</u>	<u>31.140.246</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser <i>Current portion of non-current liabilities other than provisions</i>	7	4.592.000	1.603.000
Kreditinstitutter i øvrigt <i>Other credit institutions</i>		0	127
Modtagne forudbetalinger fra kunder <i>Prepayments received from customers</i>		485.070	496.626
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		29.500	29.500
Anden gæld <i>Other payables</i>		701.977	637.381
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities other than provisions</i>		<u>5.808.547</u>	<u>2.766.634</u>
Gældsforpligtelser <i>Liabilities other than provisions</i>		<u>31.319.218</u>	<u>33.906.880</u>
Passiver <i>Equity and liabilities</i>		<u>28.250.043</u>	<u>28.424.355</u>
Going concern <i>Going concern</i>	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Assets charged and collateral</i>	8		

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

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	<i>Contributed capital</i>	<i>Retained earnings</i>	<i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital primo <i>Equity beginning of year</i>	9.738.892	(15.221.417)	(5.482.525)
Kapitalforhøjelse <i>Increase of capital</i>	1.359.091	0	1.359.091
Årets resultat <i>Profit/loss for the year</i>	0	1.054.259	1.054.259
Egenkapital ultimo <i>Equity end of year</i>	<u>11.097.983</u>	<u>(14.167.158)</u>	<u>(3.069.175)</u>

Noter

Notes

1. Going concern

1. Going concern

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som anført i ledelsesberetningen er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets 1. prioritetsgæld opretholdes, samt at ejendommen udlejes fuldt ud. Ledelsen har på nuværende tidspunkt ikke tilsagn om en refinansiering af prioritetsgælden eller fuld udlejning af ejendommen.

Investerings ejendommen er indregnet i balancen til 26.499 t.kr. Ledelsen er ikke i stand til at fremlægge dokumentation for værdiansættelsen af ejendommen.

The annual report is presented based on going concern. As stated in the management commentary, the Company's ability to continue as a going concern is based on the assumption that the Company's number one priority mortgage debt is maintained and that the real property is fully leased out. At present, Management has not been guaranteed refinancing of the mortgage debt or lease out in full of the real property.

The investment property is recognised in the balance sheet at DKK 26,499 thousand. Management is not able to present the proper documentation of the valuation of the real property.

	2013 DKK	2012 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
<i>2. Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt <i>Other interest income</i>	438	0
Valutakursreguleringer <i>Currency translation adjustments</i>	561.576	18.919
Øvrige finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	0	5.799
	562.014	24.718
	2013 DKK	2012 DKK
3. Andre finansielle omkostninger		
<i>3. Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt <i>Other interest expenses</i>	1.498.165	1.663.366
Valutakursreguleringer <i>Currency translation adjustments</i>	7.770	643.303
Øvrige finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	54.113	32.942
	1.560.048	2.339.611

Noter

Notes

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i> DKK
4. Materielle anlægsaktiver	
<i>4. Property, plant and equipment</i>	
Kostpris primo <i>Cost beginning of year</i>	42.545.932
Kostpris ultimo <i>Cost end of year</i>	42.545.932
Dagsværdireguleringer primo <i>Fair value adjustments beginning of year</i>	(15.414.932)
Årets dagsværdireguleringer <i>Fair value adjustments for the year</i>	(632.000)
Dagsværdireguleringer ultimo <i>Fair value adjustments end of year</i>	(16.046.932)
Regnskabsmæssig værdi ultimo <i>Carrying amount end of year</i>	26.499.000

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.

5. Likvide beholdninger

5. Cash

Likvide beholdninger med en regnskabsmæssig værdi på 339 t.kr. er stillet som sikkerhed for 1. prioritetsbanken.

The first mortgage bank is secured by way of cash with a carrying amount of DKK 339 thousand.

Noter

Notes

6. Virksomhedskapital

6. 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 230.000 kr., svarende til 23.000.000 kr., hvoraf der er indbetalt 11.097.983 kr. Kommanditisternes ikke-indbetalte resthæftelse pr. 31. december 2013 er 11.902.017 kr., hvoraf 1.309.222. kr. kan henføres til investorer i restance.

The limited partnership share capital consists of 100 partnership shares at DKK 230,000 each, corresponding to DKK 23,000,000, of which DKK 11,087,983 has been paid. The limited partners' residual unpaid liabilities amounts to DKK 11,092,017 at 31 December 2013, of which DKK 1,309,222 is attributable to investors in arrears.

	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
7. Langfristede gældsforpligtelser				
<i>7. Non-current liabilities other than provisions</i>				
Gæld til realkreditinstitutter <i>Mortgage debt</i>	183.000	178.000	25.384.421	0
Bankgæld <i>Bank loans</i>	1.420.000	4.414.000	0	0
Anden gæld <i>Other payables</i>	0	0	126.250	126.250
	1.603.000	4.592.000	25.510.671	126.250

Noter

Notes

7. Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

7. Long-term liabilities other than provisions

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, om banken vil kræve et ekstraordinært afdrag, og hvornår kommanditselskabet får rådighed over den tilhørende sikringskonto, der er opstået i 2013. Såfremt et ekstraordinært indskud bliver aktuelt, skal dette finansieres af yderligere indbetaling fra kommanditisterne. Dette vil kræve tiltrædelse fra 2. prioriteten, da de har transport i resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at finansieringen opretholdes i henhold til den oprindelige låneaftale, idet banken løbende har fået deres ydelser til tiden.

Kommanditselskabets 2. prioritetslån udløber den 30. juni 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 whether the bank will demand for an extraordinary instalment and when the Limited Partnership will have the accompanying guarantee cover account which occurred in 2013 at its disposal. If an extraordinary contribution crystallises, this is to be financed by an additional payment from the limited partners. In case the limited partners have to finance an additional payment, it will require a mortgage foreclosure from the second mortgagor which has assigned to the outstanding debt. Management estimates that financing is upheld according to the original loan agreement as the bank has received timely payments on a regular basis.

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

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8. Assets charged and collateral

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 26.499 t.kr.

Mortgage debt is secured by mortgage on the property. The carrying amount of the mortgaged property is DKK 26,499 thousand.

Andre tilgodehavender med regnskabsmæssig værdi på 1.261 t.kr. er stillet som sikkerhed for 1. prioritetsbanken.

The first mortgage bank is secured by way of other receivables with a carrying amount of DKK 1,261 thousand.

Kommanditisternes ikke-indbetalte stamkapital er tiltransporteret som sikkerhed overfor 2. prioritetsbanken med en restgæld med regnskabsmæssig værdi på i alt 4.414 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 4,414 thousand.