

K/S Elm Road

CVR nr. 28 09 89 79

Årsrapport 2012 *Annual Report 2012*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. april 2013

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 24 April 2013*

Jens Hahn Nielsen
Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Noter..... <i>Notes</i>	15-21

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
Company

K/S Elm Road
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75,3
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 09 89 79
CVR no.:
Stiftet: 25. august 2004
Established: 25 August 2004
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Charlotte Tuxøe, Formand/Chairman
Ole Michael Kalør
Søren Knud Carlsen

Komplementar
General Partner

ApS Elm Road Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75,3
DK-1550 København V

Revision
Auditor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapporten for 2012 for K/S Elm Road. Bestyrelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2012 of K/S Elm Road . 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.
- *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.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 12. marts 2013
Copenhagen, 12 March 2013

Bestyrelse
Supervisory Board

Charlotte Tuxøe
Formand/Chairman

Ole Michael Kalør

Søren Knud Carlsen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Elm Road**

**To the general and limited partners of K/S
Elm Road**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Elm Road for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 Elm Road for the financial year 1 January to 31 December 2012, 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 Managements Responsibility for the Financial statements

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

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We have conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing and additional requirements under Danish Audit Legislation. This requires that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets langfristede gæld indregnes til dagsværdi og er indregnet i balancen til TDKK 34.419. Indfrielse af selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 vil medføre førtidsindfrielsesomkostninger, som følge af ændringer i renteniveau og indfrielsesomkostninger. Selskabet har estimeret disse førtidsindfrielsesomkostninger til TDKK 2.957, jf. note 7 i regnskabet, som ikke er indregnet i dagsværdien af selskabets langfristede gældsforpligtelser. Selskabets langfristede gældsforpligtelser er efter vores opfattelse værdiansat TDKK 2.957 for lavt, hvorved årets resultat og egenkapital er opgjort TDKK 2.957 for højt, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af selskabets langfristede gældsforpligtelser.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Qualification

Basis for qualified opinion

The Company's long-term debt is recognised at fair value and is recognised in the balance sheet at DKK 34.419k. Settlement of the Company's long-term debt at 31 December 2012 will result in breakage costs as a consequence of changes in level of interest rates and breakage costs. The Company has estimated the breakage costs at DKK 2.957k, cf. note 7 of the Annual Report, which amount has not been recognised in the fair value of the Company's long-term debt. In our opinion, the Company's long-term debt has been valued DKK 2.957k too low, by which the net profit and the equity for 2012 have been assessed DKK 2.957k too high, on which ground we state our qualification to the value of the Company's long-term debt.

Qualified opinion

In our our opinion, except for the effects of the matter described in the basis for the qualified opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2012 and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2012 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 12. marts 2013

Aalborg, 12 March 2013

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

Mark Philip Beer
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2012 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2012 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendommene på tkr. 6 ekskl. valutakursregulering

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er forøget med tkr. 890 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 732 i 2012, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 158 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2013 et positivt resultat.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The activities of the limited partnership is to own and let out real estate.

Development in activities and financial position

During the entire financial year 2012, the properties has been fully let.

The net profit for 2012 is negative affected by fair value impairment of the properties of DKK 6k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 890k and the mortgage debt is increased by DKK 732k in 2012 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 158k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2013 financial year.

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 Elm Road for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

The annual report of K/S Elm Road for 2012 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

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

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

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

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, recognising a constant effective interest over the term. Amortised cost is stated at initial cost less any deductions and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.

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.

The carrying amount of intangible and tangible fixed assets should be estimated annually to determine if there is any indication of impairment in excess of the amount reflected by normal amortisation or depreciation. If this is the case, write-down should be made to the lower recoverable amount.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og regnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Income Statement

General

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

Other external costs

Other external costs include costs relating to the property and administration.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Financial income and expenses in general

Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets, debt and transactions in foreign currencies, amortisation of financial assets and liabilities. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.

Tax

The Company is not an individual taxpayer, and therefore tax on the Company's operating profit is not included in the financial statements.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Balance Sheet

Tangible fixed assets

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

Properties under construction are measured at cost.

The fair value is determined by using an external valuation performed by a valuation expert or alternatively, based on an accepted valuation method, based on a yield-based model.

When using a yield-based model, the value is calculated on the basis of the investment property's return from operations and an individually fixed requirement for interest.

Subsequent costs are recorded under acquisition costs of investment properties, if it is probable that the company will gain an economic benefit from them. The costs for repairs and current maintenance are recognized in the income statement as incurred.

Profit or loss on disposal of tangible fixed assets is stated at the difference between selling price less selling costs and the carrying amount at the time of sale. Profits or losses are recognised in the income statement.

Accounts receivable

Accounts receivable are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by write-down to meet expected losses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter vedrørende investeringsjendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

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.

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.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		2.207.453	2.037.662
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	151.935	231.076
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		2.359.388	2.268.738
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	810	3.704
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-2.030.348	-1.960.594
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		329.850	311.848
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		329.850	311.848
I alt <i>Total</i>		329.850	311.848

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		34.792.919	33.909.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	34.792.919	33.909.000
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		34.792.919	33.909.000
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		62.425	5.875
Depositum..... <i>Deposit</i>		502.261	0
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		564.686	5.875
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		798.432	757.877
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.363.118	763.752
Aktiver <i>Assets</i>		36.156.037	34.672.752

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2012 DKK	2011 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		8.159.712	7.300.367
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-7.426.447	-7.756.297
Egenkapital <i>Equity</i>	6	733.265	-455.930
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>	7	33.580.357	33.280.390
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	838.234	872.547
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		1.004.181	975.745
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		1.842.415	1.848.292
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		35.422.772	35.128.682
Passiver <i>Equity and Liabilities</i>		36.156.037	34.672.752
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	9		

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver og forpligtelser.

During the preparation of the Financial Statements, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The negative development of the financial market and the real estate market implies that the uncertainty related to valuation of assets and liabilities continues to be greater than normally.

Værdiansættelse af ejendomme

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

Property valuation

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

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

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

The Company's activity is subject to a number of risk factors, the most material of which are a statement of the property's fair value and financial risks which are generally affected by the increased uncertainty relating to the properties and financial markets.

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

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 1. prioritet har i 2011 gjort opmærksom på at belåningsværdi klausulen er estimeret til at være brudt. Der er i den forbindelse blevet deponeret GBP 55.000 som sikkerhed. Banken vil på baggrund af dette ikke teste belåningsværdi klausulen, før august 2014.

Der er ikke modtaget indikationer på, at bankerne vil opsige lånene. Ledelsen forventer derfor, at den nuværende lånefinansiering vil fortsætte på uændrede vilkår.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2013 på TDKK 700.

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.

In 2011 the Company's 1st mortgage lender pointed out that they estimated that the "loan to value" clause had been breached. In this connection, an amount of GBP 55,000 has been deposited as collateral. On these grounds, the bank will take no further action until August 2014.

There have been no indications of premature termination from the Company's existing 1st and 2nd mortgage lenders. Management expects that the loan agreement will be continued on terms unchanged until renegotiation.

Investor payments for 2013 in the order of DKK 700k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2012	2011
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-6.036	80.571
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	889.954	898.010
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-731.983	-747.505
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	151.935	231.076
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	810	3.704
<i>Other interest income</i>		
	810	3.704
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.030.348	1.960.594
<i>Other interest expenses</i>		
	2.030.348	1.960.594

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2012.....	45.854.246
<i>Cost 1 January 2012</i>	
Kostpris 31. december 2012.....	45.854.246
<i>Cost 31 December 2012</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....	-5.100.269
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2012</i>	
Årets værdireguleringer.....	-6.036
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....	-5.106.305
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2012</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2012.....	-6.844.976
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2012</i>	
Årets regulering, netto.....	889.954
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2012.....	-5.955.022
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2012</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	34.792.919
<i>Carrying amount at 31 December 2012</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.

	2012	2011
Anvendt afkastkrav i %.....	6,75	6,75
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2012 som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

<i>Fair value adjustment of the property at 31 December 2012 due to change of required rate of return applied:</i>		
+0,5%		-2.415
-0,5%		2.801

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-12	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-12
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2012</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2012</i>
Kommanditkapital.....	9.500.000	0	0	9.500.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-5.510.039	810.000	0	-4.700.039
<i>Capital not paid in</i>				
Reg. ud- & indtrådte investorer..	3.310.406	49.345	0	3.359.751
<i>Reg. of resigned & joined investors</i>				
Indskud kommanditister.....	7.300.367	859.345	0	8.159.712
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-7.756.297	0	329.850	-7.426.447
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-455.930	859.345	329.850	733.265
<i>Total</i>				

Der er udstedt 95 andele af DKK 100.000.

95 shares of DKK 100.000.

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

Noter

Notes

	2012	2011
	DKK	DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	2.800.000
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	33.580.357	30.480.390
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	33.580.357	33.280.390
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	838.234	872.547
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	34.418.591	34.152.937
<i>Carrying amount at 31 December 2012</i>		

Såfremt der sker indfrielse af ovenstående gæld før udløb af låneaf tale, har långiver ret til førtidsindfrielsesomkostninger, som ikke er indregnet i ovenstående dagsværdi af gælden og som 31. december 2012 er estimeret til t.kr. 2.957.

If above loan is settled before expiry, lender is entitled to charge breakage costs which are not included in the above fair value of the loan and which are estimated at DKK 2.957 as of 31 December 2012.

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2013. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 110

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 2013. The fee in the period of notice is DKK 110

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 34.419 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør i alt TDKK 34.793, samt transport i lejeindtægter.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt forsikringssummer.

As security for mortgage loans of DKK 34.419k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2012 amounts to DKK 34.793k as well as transfer in rental income.

Moreover, the 2nd mortgage has security in the remaining liability of the limited partners and insurance.