

## K/S Elm Road

CVR nr. 28 09 89 79

### **Årsrapport 2014** *Annual Report 2014*

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. marts 2015

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual  
General Meeting of the Company the 25 March 2015*

---

**Jens Hahn**  
*Dirigent/Chairman*

# Indholdsfortegnelse

## Contents

	<b>Side</b> <i>Page</i>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
<b>Påtegninger</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
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  
Regnbuepladsen 5,4  
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  
Regnbuepladsen 5,4  
DK-1550 København V

**Revision**  
*Auditor*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Skelagervej 1A  
DK-9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

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

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 for K/S Elm Road. Ledelsen erklærer:

*The Supervisory Board presents the Annual Report 2014 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.
  - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
  - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
  - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
  - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 13. marts 2015

*Copenhagen, 13 March 2015*

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 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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 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 2014, which comprise a summary of significant accounting policies, income statement, balance sheet and notes. The financial statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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

*The board of directors 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 board of directors determine is necessary to enable the preparation of financial statements free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

### **Auditor's Responsibility**

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *The Independent Auditor's Report*

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån. Selskabets 1. prioritetslån udløber den 25. november 2015. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

*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.*

*The audit has not resulted in any qualification.*

### **Opinion**

*In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2014 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

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

*Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's financial circumstances. The Company's 1st mortgage loan is to be renegotiated 25 November 2015. We refer to note 1 - paragraph "Uncertainty with respect to going concern", in which Management gives an account of these uncertainties. Management expects that sufficient financing will be obtained to be able to continue operations in 2015 and, consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.*

# 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 13. marts 2015

*Aalborg, 13 March 2015*

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog  
Statsautoriseret revisor

*State Authorised Public Accountant*

## STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

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

# Ledelsesberetning

## Management's Review

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2014 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2014 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og gæld på tkr. 4.172 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er forøget med tkr. 2.284 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 1.834 i 2014, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 451 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommene forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2015 et positivt resultat.

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

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Principal activities**

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

### **Development in activities and financial position**

*During the entire financial year 2013, the properties has been fully let.*

*The net profit for 2014 is positive affected by fair value impairment of the properties and loan of DKK 4,172k, Excluding foreign exchange adjustment.*

*In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2.284k and the mortgage debt is increased by DKK 1,834k in 2014 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 451k, is recognised in the Income Statement.*

*It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2015 financial year.*

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

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

*No 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

### 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.

### 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.*

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

*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.*

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

*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.*

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

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

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.

*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.*

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 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.*

### Resultatopgørelsen

### Income Statement

#### 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.

#### 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## Accounting Policies

### **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 finansiel 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.

### **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".

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

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

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

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

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

### Balance Sheet

#### Tangible fixed assets

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

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

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

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

#### 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.*

#### Accruals, assets

*Accruals recognised as assets include costs incurred relating to the subsequent financial year.*

#### 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.*

# Anvendt regnskabspraksis

## *Accounting Policies*

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### **Accruals, liabilities**

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

### **Foreign currency translation**

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

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

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

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b> ..... <i>Gross Profit</i>		<b>2.200.684</b>	<b>2.088.639</b>
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	4.622.206	1.876.092
<b>Resultat før finansielle poster</b> ..... <i>Profit before financial income and expenses</i>		<b>6.822.890</b>	<b>3.964.731</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	34.205	14.268
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-1.963.435	-1.916.535
<b>Årets resultat</b> ..... <i>Profit for the year</i>		<b>4.893.660</b>	<b>2.062.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b> <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		4.893.660	2.062.464
<b>I alt</b> ..... <i>Total</i>		<b>4.893.660</b>	<b>2.062.464</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Aktiver</b> <i>Assets</i>	<b>Note</b>	<b>2014</b> DKK	<b>2013</b> DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		40.153.303	34.786.051
<b>Materielle anlægsaktiver</b> ..... <i>Tangible fixed assets</i>	<b>5</b>	<b>40.153.303</b>	<b>34.786.051</b>
<b>Anlægsaktiver</b> ..... <i>Fixed Assets</i>		<b>40.153.303</b>	<b>34.786.051</b>
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		12.498	3.900
Depositum..... <i>Deposit</i>		523.326	490.573
<b>Tilgodehavender</b> ..... <i>Accounts receivable</i>		<b>535.824</b>	<b>494.473</b>
<b>Likvider</b> ..... <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>879.021</b>	<b>838.445</b>
<b>Omsætningsaktiver</b> ..... <i>Current Assets</i>		<b>1.414.845</b>	<b>1.332.918</b>
<b>Aktiver</b> ..... <i>Assets</i>		<b>41.568.148</b>	<b>36.118.969</b>

# Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		9.678.216	8.868.964
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-3.427.627	-8.321.287
<b>Egenkapital.....</b> <i>Equity</i>	<b>6</b>	<b>6.250.589</b>	<b>547.677</b>
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Loans from credit institutions</i>	7	3.795.000	33.655.761
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Long-term liabilities</i>		<b>3.795.000</b>	<b>33.655.761</b>
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	30.484.641	910.550
Forudbetaling, investor..... <i>Prepayment, investor</i>		0	6.140
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		462.435	459.375
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		575.483	539.466
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>31.522.559</b>	<b>1.915.531</b>
<b>Gældsforpligtelser.....</b> <i>Liabilities</i>		<b>35.317.559</b>	<b>35.571.292</b>
<b>Passiver.....</b> <i>Equity and Liabilities</i>		<b>41.568.148</b>	<b>36.118.969</b>
<b>Eventualposter mv.</b> <i>Contingencies etc.</i>	8		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	9		

## 1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

*Information on uncertainty with respect to recognition and measurement*

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

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

### **Værdiansættelse af ejendomme**

Afkastet for ejendommen er beregnet til 6,0%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

### **Property valuation**

*The return of the property is calculated to 6,0%, 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 ejendommenes dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den tidligere omtalte 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 properties fair value and financial risks which are generally affected by the previously mentioned uncertainty relating to the properties and financial markets.*

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskel 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 ejendommenes 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 properties.*

## **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.

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

Selskabets 1. prioritets lån i Bank of Ireland på TDKK 29.946 udløber den 25. November 2015. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 850.

## ***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.*

*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.*

*The Company's 1st mortgage loan TDKK 29,946k must be renegotiated. A continuation of the loan agreement or refinancing of the loan is a precondition for the continued operation of the Company. Management expects that the loan agreement will be continued on terms similar to the existing loan, and that the company will be able to continue operations in 2015.*

*Investor payments for 2015 in the order of DKK 850k are a precondition for the continued operation of the Company.*

# Noter

## Notes

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	DKK	DKK
<b>2 Regulering til dagsværdi, netto</b>		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	3.082.908	808.285
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	1.088.558	1.220.575
<i>Fair value adjustment of debt, investment properti</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	2.284.344	-815.152
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-1.833.604	662.384
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	<b>4.622.206</b>	<b>1.876.092</b>
<b>3 Andre finansielle indtægter</b>		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	33.288	0
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	917	14.268
<i>Other interest income</i>		
	<b>34.205</b>	<b>14.268</b>
<b>4 Andre finansielle omkostninger</b>		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	1.963.435	1.916.535
<i>Other interest expenses</i>		
	<b>1.963.435</b>	<b>1.916.535</b>

# Noter

## Notes

### 5 Investeringsejendomme

*Investment properties*

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2014.....	45.854.246
<i>Cost 1 January 2014</i>	
<b>Kostpris 31. december 2014.....</b>	<b>45.854.246</b>
<i>Cost 31 December 2014</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-4.298.021
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2014</i>	
Årets værdireguleringer.....	3.082.908
<i>Value adjustments of the year</i>	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....</b>	<b>-1.215.113</b>
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2014</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014.....	-6.770.174
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014</i>	
Årets regulering, netto.....	2.284.344
<i>Adjustment for the year, net</i>	
<b>Valutakursregulering, netto 31. december 2014.....</b>	<b>-4.485.830</b>
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014</i>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>	<b>40.153.303</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>	

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

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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Anvendt afkastkrav i %.....	6,00	6,75
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

*Fair value adjustment of the property at 31 December 2014 in TDKK due to change of required rate of return applied:*

+0,5%	-3.156
-0,5%	3.730

# Noter

## Notes

### 6 Egenkapital

#### Equity

	<b>1/1-14</b>	<b>Indskud / regulering af stamkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>31/12-14</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2014</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2014</i>
Kommanditkapital.....	9.500.000	0	0	9.500.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-4.000.039	800.000	0	-3.200.039
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	3.369.003	9.252	0	3.378.255
<i>Payment resigned investors</i>				
<b>Indskud kommanditister.....</b>	<b>8.868.964</b>	<b>809.252</b>	<b>0</b>	<b>9.678.216</b>
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-8.321.287	0	4.893.660	-3.427.627
<i>Retained profit</i>				
<b>I alt.....</b>	<b>547.677</b>	<b>809.252</b>	<b>4.893.660</b>	<b>6.250.589</b>
<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

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	DKK	DKK
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	3.795.000	31.919.032
<i>Between 1 and 5 years</i>		
<b>Langfristet del.....</b>	<b>3.795.000</b>	<b>31.919.032</b>
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	29.836.470	910.550
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014.....	1.736.729	2.957.304
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2014</i>		
Årets regulering, netto.....	-1.088.558	-1.220.575
<i>Adjustment for the year, net</i>		
<b>Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2014....</b>	<b>648.171</b>	<b>1.736.729</b>
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2014</i>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....</b>	<b>34.279.641</b>	<b>34.566.311</b>
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>		

## 8 Eventualposter mv.

*Contingencies etc.*

### Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 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 2015. The fee in the period of notice is DKK 110*

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

### *Charges and securities*

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 34.280 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 40.153, samt transport i lejeindtægter.

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

*As security for mortgage loans of DKK 34.280k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2014 amounts to DKK 40.153k as well as transfer in rental income.*

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