

K/S Elm Road

Regnbuepladsen 5,4, DK-1550 København V

CVR nr. 28 09 89 79

Årsrapport 2015

Annual Report 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. maj 2016

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 24 May 2016*

Jens Hahn
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>Management's Statement on the Annual Report</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
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
CVR-nr. 33 77 12 31

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2015 for K/S Elm Road. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 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 1. april 2016
Copenhagen, 1 April 2016

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 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Board of Directors' 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets 1. prioritetslån udløber den 30. juni 2016, men at ejendommen forventes solgt 1. september 2016. 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 2016, og aflægges 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 2015 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2015 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Additional information about conditions in the financial statements

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that the Company's 1st mortgage loan expires June 30, 2016, but that it is expected that the property will be sold September 1, 2016. We refer to note 1 and the paragraph "Uncertainty in respect of 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 2016 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 1. april 2016

Aalborg, 1 April 2016

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

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

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommene har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og gæld på TDKK 2.091 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er forøget med TDKK 2.290 og prioritetsgælden er forøget med TDKK 1.772 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst TDKK 518 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommene forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2016 et positivt resultat.

Selskabets 1. prioritetslån er genforhandlet med udløb den 30. juni 2016, og der er tilsagn om en yderlige forlængelse til 1. september, hvor ejendommene forventes solgt. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen kan refinansieres på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter årets afslutning solgt sin ejendom til lejer pr. 30. marts 2016. Der er indgået heads of terms med overdragelsesdato den 1. september 2016.

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

Principal activities

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

Development in activities and financial position

During the entire financial year 2015, the properties has been fully let.

The net profit for 2015 is positive affected by fair value impairment of the properties and loan of DKK 2,091k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2.290k and the mortgage debt is increased by DKK 1,772k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 518k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2016 financial year.

The Company's 1st mortgage loan is renegotiated with an expiry date June 30, 2016. There is a commitment to a further prolongation to September 1, 2016 where it is expected that the properties will be sold. 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 2016.

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

Significant events after the end of the financial year

The company's investment properties are sold to tenant per Marts 30, 2016. Heads of terms is agreed with the takeover date September 1, 2016.

No other 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 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of K/S Elm Road for 2015 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

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.

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.

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

Skat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt, og 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 are recognised in the income statement with the amounts relating to the financial year. Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Tax

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

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	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		2.489.573	2.200.684
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	2.608.405	4.622.206
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		5.097.978	6.822.890
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	44.105	34.205
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-2.065.613	-1.963.435
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		3.076.470	4.893.660
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		3.076.470	4.893.660
I alt <i>Total</i>		3.076.470	4.893.660

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		43.885.646	40.153.303
Materielle anlægsaktiver..... <i>Tangible fixed assets</i>	5	43.885.646	40.153.303
Anlægsaktiver..... <i>Fixed Assets</i>		43.885.646	40.153.303
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		59.338	12.498
Depositum..... <i>Deposit</i>		0	523.326
Tilgodehavender..... <i>Accounts receivable</i>		59.338	535.824
Likvider..... <i>Cash and cash equivalents</i>		894.042	879.021
Omsætningsaktiver..... <i>Current Assets</i>		953.380	1.414.845
Aktiver..... <i>Assets</i>		44.839.026	41.568.148

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2015 DKK	2014 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		10.558.670	9.678.216
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-351.157	-3.427.627
Egenkapital <i>Equity</i>	6	10.207.513	6.250.589
Gæld til realkreditinstitutter..... <i>Loans from credit institutions</i>	7	3.007.558	4.443.171
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>		3.007.558	3.795.000
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	7	30.680.761	30.484.641
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		331.610	462.435
Periodeafgrænsningsposter..... <i>Accruals and deferred income</i>		611.584	575.483
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		31.623.955	31.522.559
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		34.631.513	35.317.559
Passiver <i>Equity and Liabilities</i>		44.839.026	41.568.148
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. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkedene er præget af en stabilisering, ejendomsmarkedet bevæger sig generelt i en positiv retning, men også med stor diversitet og uforudsigelighed, hvilket medfører at der fortsat er en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. The development of the financial markets and the real estate markets reflects a stabilization; generally the real estate market moves towards a more positive trend. However, the development also reflects great diversity and unpredictability which implies that the uncertainty related to valuation of the Company's assets and liabilities continues, such as and in particular the Company's investment properties.

Værdiansættelse af ejendomme

Afkastet for ejendommen er beregnet til 6,0%. Ejendommens værdi er baseret på salgspris ifølge indgået salgsaftale med lejer.

Property valuation

The return of the property is calculated to 6,0%. The value of the property is based on sales price according to sales agreement with the tenant.

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 tidligere omtalte usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkedene.

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 markedsforhold 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 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 investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

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.

Selskabets 1. prioritetslån er genforhandlet med udløb den 30. juni 2016, og der er tilsagn om en yderlige forlængelse til 1. september, hvor ejendommene forventes solgt. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalen er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalen kan refinansieres på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2016.

The Company's 1st mortgage loan is renegotiated with an expiry date June 30, 2016. There is a commitment to a further prolongation to September 1, 2016 where it is expected that the properties will be sold. 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 2016.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 267.

Investor payments for 2016 in the order of DKK 267k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2015	2014
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	1.442.629	3.082.908
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....	648.171	1.088.558
<i>Fair value adjustment of debt, investment property</i>		
Valutakursreguleringer af ejendomme.....	2.289.714	2.284.344
<i>Foreign exchange adjustment of properties</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-1.772.109	-1.833.604
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	2.608.405	4.622.206
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	40.452	33.288
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	3.653	917
<i>Other interest income</i>		
	44.105	34.205
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	2.065.613	1.963.435
<i>Other interest expenses</i>		
	2.065.613	1.963.435

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2015.....	45.854.246
<i>Cost 1 January 2015</i>	
Kostpris 31. december 2015.....	45.854.246
<i>Cost 31 December 2015</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....	-1.215.113
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2015</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.442.629
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....	227.516
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2015</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015.....	-4.485.830
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015</i>	
Årets regulering, netto.....	2.289.714
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2015.....	-2.196.116
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	43.885.646
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>	

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

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

	2015	2014
Anvendt afkastkrav i %.....	6,00	6,00
<i>Rate of return applied</i>		

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

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

+0,5%	-3.352
-0,5%	3.961

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-15	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-15
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2015</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2015</i>
Kommanditkapital.....	9.500.000	0	0	9.500.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-3.200.039	850.000	0	-2.350.039
<i>Capital not paid in</i>				
Indbetalt udtrådte investorer.....	3.378.255	30.454	0	3.408.709
<i>Payment resigned investors</i>				
Indskud kommanditister.....	9.678.216	880.454	0	10.558.670
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-3.427.627	0	3.076.470	-351.157
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	6.250.589	880.454	3.076.470	10.207.513
<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

	2015 DKK	2014 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	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	3.007.558	3.795.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	3.007.558	3.795.000
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	30.680.761	29.836.470
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015.....	648.171	1.736.729
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015</i>		
Årets regulering, netto.....	-648.171	-1.088.558
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015.....	0	648.171
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2015</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	33.688.319	34.279.641
<i>Carrying amount at 31 December 2015</i>		

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2016. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 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 2016. The fee in the period of notice is DKK 110

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 33.688 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt TDKK 43.886, samt transport i lejeindtægter.

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

As security for mortgage loans of DKK 33,688k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2015 amounts to DKK 43,886k as well as transfer in rental income.

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