

K/S Birkenshaw

CVR nr. 27 19 67 99

Årsrapport 2014 *Annual Report 2014*

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

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

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>	8-9
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter..... <i>Notes</i>	13-14

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 Birkenshaw
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5,4
DK-1550 København

CVR-nr.: 27 19 67 99

CVR no.:

Stiftet: 12. juni 2003

Established: 12 June 2003

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse

Supervisory Board

Michael Bülow Petersen, formand/Chairman
Jørgen Rene Olsen
Lis Andersen

Komplementar

General Partner

ApS Birkenshaw Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5,4
DK-1550 København

Revision

Auditor

Ernst & Young P/S
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvold Helmuhs Vej 4
DK-2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Det indstilles på generalforsamlingen at årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

We recommend the general meeting to opt out of audit for the annual report for 1 January - 31 December 2015. The board of directors consider the conditions for opting out of audit to be fulfilled.

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

The Supervisory Board presents the Annual Report 2014 of K/S Birkenshaw . 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. februar 2015

Copenhagen, 13 February 2015

Bestyrelse

Supervisory Board

Michael Bülow Petersen
Formand/*Chairman*

Jørgen Rene Olsen

Lis Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

***Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Birkenshaw***

***To the general and limited partners of K/S
Birkenshaw***

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Birkenshaw 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 Birkenshaw 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' 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.

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.

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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 13. februar 2015

Frederiksberg, 13 February 2015

Ernst & Young P/S

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz

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.

Selskabet har været uden driftsaktivitet i regnskabsåret.

Principal activities

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

The Company has no operating activities during the financial year

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat for året er som forventet.

Selskabet har i regnskabsåret indfriet deres 2. prioritet.

For regnskabsåret 2015 forventes et negativt resultat.

Development in activities and financial position

The result for the year 2014 is as estimated.

In the accounting year the company have paid out the 2. lender.

For the financial Year 2015 a negative result is expected.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

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 Birkenshaw for 2014 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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

The annual report of K/S Birkenshaw for 2014 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.

Income Statement

General

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

Other external costs

Other external costs include costs relating to distribution, sale, advertising, administration, premises, loss on bad debts, operating lease expenses and similar expenses.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

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

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 as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. 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.

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.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttotab <i>Gross Loss</i>		-142.523	-137.330
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-142.523	-137.330
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	1	12.836	3.991
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	2	-77.752	-131.935
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-207.439	-265.274
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-207.439	-265.274
I alt <i>Total</i>		-207.439	-265.274

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2014 DKK	2013 DKK
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		305.249	67.294
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		11.875	5.750
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		317.124	73.044
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		96.856	296.985
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		413.980	370.029
Aktiver <i>Assets</i>		413.980	370.029

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2014 DKK	2013 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		17.999.760	14.446.373
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-17.747.280	-17.539.841
Egenkapital <i>Equity</i>	3	252.480	-3.093.468
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	4	0	2.114.520
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>		0	2.114.520
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	4	0	1.200.000
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		161.500	148.977
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		161.500	1.348.977
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		161.500	3.463.497
Passiver <i>Equity and Liabilities</i>		413.980	370.029
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	5		

Noter

Notes

1 Andre finansielle indtægter

Other financial income

Renteindtægter i øvrigt.....	12.836	3.991
<i>Other interest income</i>		
	12.836	3.991

2 Andre finansielle omkostninger

Other financial expenses

Renteomkostninger i øvrigt.....	77.752	131.935
<i>Other interest expenses</i>		
	77.752	131.935

3 Egenkapital

Equity

	1/1-14 Årets resultat		31/12-14
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2014</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2014</i>
Kommanditkapital.....	28.000.000	0	28.000.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-13.403.627	3.703.387	-9.700.240
<i>Capital not paid in</i>			
Nedskrivning inv. opkrævning.....	-150.000	-150.000	-300.000
<i>Additions and disposals, mergers and acquisitions</i>			
Indskud kommanditister.....	14.446.373	3.553.387	17.999.760
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-17.539.841	-207.439	-17.747.280
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	-3.093.468	3.345.948	252.480
<i>Total</i>			

The share capital has remained unchanged for the last 5 years.

Der er udstedt 280 andele af DKK 100.000.

280 shares of DKK 100.0064.285.

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

Noter

Notes

	2014 DKK	2013 DKK
4 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.....	0	2.114.520
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	0	2.114.520
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	0	1.200.000
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	0	3.314.520
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>		

5 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 5.

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 5K.