K/S Irongate

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

CVR nr. 29 62 47 47

Årsrapport 2015

Annual Report 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2016

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company the 30 March 2016

Jens Hahn

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse
Contents

Side
Page

Selskabsoplysninger
Company Details

Selskabsoplysninger..... 2
Company Details

Påtegninger
Statement and Report

Ledelsespåtegning..... 3
Management's Statement on the Annual Report

Den uafhængige revisors erklæringer..... 4-6
Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning
Management's Review

Ledelsesberetning..... 7
Management's Review

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Financial Statements 1 January - 31 December

Anvendt regnskabspraksis..... 8-11
Accounting Policies

Resultatopgørelse..... 12
Income Statement

Balance..... 13-14
Balance Sheet

Noter..... 15-21
Notes

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 Irongate c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
CVR-nr.: *CVR no.:*	29 62 47 47
Stiftet: *Established:*	19. juni 2006 *19 June 2006*
Hjemsted: *Registered Office:*	København
Regnskabsår: *Financial Year:*	1. januar - 31. december *1 January - 31 December*
Bestyrelse *Supervisory Board*	David Truels Hansen, formand/Chairman Troels Christensen Søren Aggestrup
Komplementar *General Partner*	ApS Irongate Komplementar c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V
Revision *Auditor*	Ernst & Young Godkendt revisionspartnerselskab Osvald Helmuths vej 4 2000 Frederiksberg CVR-nr. 30 70 02 28

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

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

- 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.

The Supervisory Board presents the Annual Report 2015 of K/S Irongate . The Supervisory Board declares:

- *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 19. februar 2016
Copenhagen, 19 February 2016

Bestyrelse
Supervisory Board

David Truels Hansen Formand/*Chairman*	Troels Christensen	Søren Aggestrup

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Irongate

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Irongate 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.

To the general and limited partners of K/S Irongate

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of K/S Irongate 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.

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.

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

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinionopinion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

The audit has not resulted in any qualification.

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.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer
The Independent Auditor's Report

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet
Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital inklusiv ikke indbetalt kommanditistkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes fortsatte indbetalinger til selskabet og reetablering af selskabets egenkapital via fremtidige overskud. Det er ledelsens vurdering at denne forudsætning vil blive opfyldt. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Emphasis of matter in the financial statements
Without having influenced our conclusion, we point out that the Company has a negative equity inclusive of share capital not paid, and the continued operation of the Company depends on the ability of the investors of meeting their payment obligations in due time and the re-establishment of the Company's equity by means of future surplus. Management expects this precondition will be forefilled. We refer to note 1 in which Management accounts for these uncertainties.

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.

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.

København, den 19. februar 2016
Copenhagen, 19 February 2016

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning
Management's Review

Væsentligste aktiviteter
Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Ejendommen har i hele regnskabsåret 2015 været fuldt udlejet.

Development in activities and financial position
During the entire financial year 2015, the property has been fully let.

Resultatet for 2015 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på tkr. 597 ekskl. valutakursregulering.

The net profit for 2015 is positively affected by fair value impairment of the property of DKK 597k, Excluding foreign exchange adjustment.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er forøget med tkr. 2.097 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 1.650 i 2015, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 447 er indregnet i resultatopgørelsen.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2.097k and the mortgage debt is increased by DKK 1.650k in 2015 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 447k, is recognised in the Income Statement.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2016 et negativt resultat før dagsværdireguleringer.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2016 et negativt resultat before fair value impairments.

Der er indgået aftale med selskabets 1. prioritetslångiver der medfører en forlængelse af finansieringen indtil marts 2017 mod betaling af et "back-end fee" på GBP 50.000 ved lånets udløb.

An agreement with the Company`s 1. lender has resulted in a prolongiation until March 2017 with a back end fee of GBP 50.000 at loan end.

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

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

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 Irongate for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of K/S Irongate 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.

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.

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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Income Statement

Nettoomsætning

Omfatter husleje indtægter ved udlejning af fast ejendom. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Net revenue

The net revenue contains rental income from property rental. Net revenues is recognised exclusive of VAT, duties and less discounts related to the sale.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Generelt
Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administraion.

Bruttofortjenste
Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabsloven §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

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 årsregnskabet omfatter således ikke skat af selskabets driftsresultat.

Income Statement

General
Rental income and expenses have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.

Other external costs
Other external costs comprise expenses for the property and for administration.

Gross profit
Transaction records from revenues untill other external cost is presented as gross profit accordingly to "Årsregnskabsloven §32" .

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

Balance Sheet

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

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.

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.

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.

Tilgodehavender

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Accruals, assets

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

Gældsforpligtelser

Liabilities

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

Other liabilities are measured at amortised cost usually equal to nominal value.

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

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.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Accruals, liabilities

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

Anvendt regnskabspraksis
Accounting Policies

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.

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 ***Gross Profit***		**1.690.308**	**1.481.351**
Regulering til dagsværdi, netto *Net valuation gains*	2	1.043.510	1.616.374
Resultat før finansielle poster ***Profit before financial income and expenses***		**2.733.818**	**3.097.725**
Andre finansielle indtægter *Other financial income*	3	18.070	53.938
Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	4	-1.819.819	-1.642.233
Årets resultat ***Profit for the year***		**932.069**	**1.509.430**
Forslag til resultatdisponering ***Proposed distribution of profit***			
Overført resultat *Accumulated profit*		932.069	1.509.430
I alt ***Total***		**932.069**	**1.509.430**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver *Assets*	**Note**	**2015** DKK	**2014** DKK
Grunde og bygninger *Land and buildings*		27.554.931	25.072.026
Materielle anlægsaktiver ***Tangible fixed assets***	5	**27.554.931**	**25.072.026**
Anlægsaktiver ***Fixed Assets***		**27.554.931**	**25.072.026**
Tilgodehavende investorindskud *Receivable investor deposit*		0	562.870
Andre tilgodehavender *Other receivables*		18.998	19.000
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments and accrued income*		6.836	5.848
Tilgodehavender ***Accounts receivable***		**25.834**	**587.718**
Likvider ***Cash and cash equivalents***		**1.068.749**	**631.241**
Omsætningsaktiver ***Current Assets***		**1.094.583**	**1.218.959**
Aktiver ***Assets***		**28.649.514**	**26.290.985**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver *Equity and liabilities*	**Note**	**2015** DKK	**2014** DKK
Indskud kommanditister *Net capital contribution*		20.109.263	20.059.263
Overført resultat *Retained profit*		-23.693.821	-24.625.890
Egenkapital ***Equity***	6	**-3.584.558**	**-4.566.627**
Gæld til kreditinstitutter *Bank debt*	7	31.080.282	0
Langfristede gældsforpligtelser ***Long-term liabilities***		**31.080.282**	**0**
Kortfristet del af langfristet gæld *Short-term portion of long-term liabilities*	7	111.231	29.856.783
Anden gæld *Other liabilities*		598.995	583.449
Periodeafgrænsningsposter *Accruals and deferred income*		443.564	417.380
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**1.153.790**	**30.857.612**
Gældsforpligtelser ***Liabilities***		**32.234.072**	**30.857.612**
Passiver ***Equity and Liabilites***		**28.649.514**	**26.290.985**
Eventualposter mv. ***Contingencies etc.***	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	9		

Noter
Notes

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 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 forpligtigelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendom/ejendomme.

During the preparation of the Annual Report, Management makes a number of accounting estimates to valuate 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 property / properties.

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

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

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.

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

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

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

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.

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

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. I modsat fald vil selskabet ikke være i stand til at indfri sine forpligtigelser. Det er ledelsens vurdering at denne forudsætning vil blive opfyldt.

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. Consequently the Company wil not be able to meet their obligations. Management expects this precondition will be forefilled.

Selskabets egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2015. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes fortsatte indbetalinger samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

The Company's equity inclusive of share capital not paid is negative as at 31 December 2015. The Company's continued operation depends on the ability of the investors of meeting their payment obligations in due time and the re-establishment of the Company's equity by means of future surplus.

Der er indgået aftale med selskabets 1. prioritetslångiver der medfører en forlængelse af finansieringen indtil marts 2017 mod betaling af et "back-end fee" på GBP 50.000 ved lånets udløb.

An agreement with the Company`s 1. lender has resulted in a prolongiation until March 2017 with a back end fee of GBP 50.000 at loan end.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2016 på TDKK 100.

I*nvestor payments for 2016 in the order of DKK 100k are a precondition for the continued operation of the Company.*

Noter
Notes

		2015 DKK	2014 DKK
2	**Regulering til dagsværdi, netto**		
	Net valuation gains		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	386.355	1.127.617
	Fair value adjustment of investment properties		
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	210.462	49.662
	Fair value adjustment of debt, investment properti		
	Valutakursreguleringer af ejendom	2.096.551	2.091.633
	Foreign exchange adjustment of property		
	Valutakursregulering af gæld	-1.649.858	-1.652.538
	Foreign exchange adjustment of debt		
		1.043.510	**1.616.374**
3	**Andre finansielle indtægter**		
	Other financial income		
	Renteindtægter i øvrigt	18.070	53.938
	Other interest income		
		18.070	**53.938**
4	**Andre finansielle omkostninger**		
	Other financial expenses		
	Renteomkostninger i øvrigt	1.819.819	1.642.233
	Other interest expenses		
		1.819.819	**1.642.233**

5 Investeringsejendom
Investment properties

	Grunde og bygninger *Land and buildings*
Kostpris 1. januar 2015 *Cost 1 January 2015*	44.971.171
Kostpris 31. december 2015 ***Cost 31 December 2015***	**44.971.171**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015 *Value adjustment of fair value 1 January 2015*	-14.955.443
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	386.355
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015 ***Value adjustment of fair value 31 December 2015***	**-14.569.088**
Valutakursregulering, netto 1. januar 2015 *Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2015*	-4.943.702
Årets regulering, netto *Adjustment for the year, net*	2.096.550
Valutakursregulering, netto 31. december 2015 ***Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2015***	**-2.847.152**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 ***Carrying amount at 31 December 2015***	**27.554.931**

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 % *Rate of return applied*	6,75	7,00

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%	-1.918
-0,5%	2.225

6 Egenkapital
Equity

	1/1-15 DKK *1 January 2015*	Årets resultat DKK *Profit distribution*	31/12-15 DKK *31 December 2015*
Kommanditkapital *Share capital*	19.050.000	0	19.050.000
Heraf ikke indbetalt *Capital not paid in*	-883.496	150.000	-733.496
Indbetalt udtrådte investorer *Payment resigned investors*	1.892.759	0	1.892.759
Nedskrivning inv. opkrævning *Additions and disposals, mergers and acquisitions*	0	-100.000	-100.000
Indskud kommanditister *Share capital*	**20.059.263**	**50.000**	**20.109.263**
Overført resultat *Retained profit*	-24.625.890	932.069	-23.693.821
I alt *Total*	**-4.566.627**	**982.069**	**-3.584.558**

Der er udstedt 381 andele af DKK 50.000.
381 shares of DKK 50.000.

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

		2015 DKK	2014 DKK
7	**Langfristede gældsforpligtelser** ***Long-term liabilities***		
	Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser. *Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.*		
	Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: *The debt falls due for payment as specified below:*		
	Efter 5 år	0	0
	After 5 years		
	Mellem 1 og 5 år	27.838.502	0
	Between 1 and 5 years		
	Langfristet del	**27.838.502**	**0**
	Long-term part		
	Indenfor 1 år	111.231	26.404.541
	Within 1 year		
		27.949.733	**26.404.541**
	Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2015	3.452.242	3.501.904
	Adjustment to cash value, net, at 1 January 2015		
	Årets regulering, netto	210.462	-49.662
	Adjustment for the year, net		
	Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2015	**3.241.780**	**3.452.242**
	Adjustment to cash value, net, at 31 December 2015		
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	**31.191.513**	**29.856.783**
	Carrying amount at 31 December 2015		

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 160.

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 160k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 31.192 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør i alt tDKK 27.555, samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 31.192k 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 27.555k as well as transfer in rental income.