K/S Irongate

CVR nr. 29 62 47 47

Årsrapport 2014

Annual Report 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2015

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company the 4 March 2015

Jens Hahn Nielsen

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..... 7-8
Management's Review

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

Anvendt regnskabspraksis..... 9-12
Accounting Policies

Resultatopgørelse..... 13
Income Statement

Balance..... 14-15
Balance Sheet

Noter..... 16-22
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

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2014 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 2014 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 20. februar 2015
Copenhagen, 20 February 2015

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 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.

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 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.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 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

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. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets finansieringsforhold. Selskabets 1. prioritetslångiver har med henvisning til brudt belåningsværdi klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto, ligesom lånet er blevet opsagt. Vi henviser til note 1. hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der indgås aftale med banken og at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2015 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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. We refer to note 1 in which Management accounts for these uncertainties.

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's financial circumstances. The Company's 1nd mortgage lender has due to exceeded LTV clause initiated cash sweep. The loan is in default. We refer to note 1 in which Management gives an account of these uncertainties. Management and Administrator expects, that an agreement with the bank will be settled and the sufficient financing will be obtained, to be able to continue operations in 2015, and consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.

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 20. februar 2015
Copenhagen, 20 February 2015

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab

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 2014 været fuldt udlejet.

Development in activities and financial position
During the entire financial year 2014, the property has been fully let.

Resultatet for 2014 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på tkr. 1.177 ekskl. valutakursregulering.

The net profit for 2014 is positively affected by fair value impairment of the property of DKK 1.177k, Excluding foreign exchange adjustment.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er forøget med tkr. 2.092 og prioritetsgælden er forøget med tkr. 1.653 i 2014, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 439 er indregnet i resultatopgørelsen.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2.092k and the mortgage debt is increased by DKK 1.653k in 2014 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 439k, is recognised in the Income Statement.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret nedsat fra tkr. 21.150 tkr. 19.050 på baggrund af investorindløsning.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 21,150k to DKK 19,050k due to investrocleaning.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2015 et negativt resultat før dagsværdireguleringer.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2015 et negativt resultat before fair value impairments.

Selskabets 1. prioritetslångiver har med henvisning til brudt belåningsværdi klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto (cash sweep) og lånet blevt opsagt.
Der pågår forhandlinger med banken. Endelig bevilling afventer, der bl.a. vil medføre en forlængelse af finansieringen mod betaling af et "back-end fee" på GBP 50.000 ved lånets udløb.
Det er ledelsens vurdering at aftale indgås. Det er på denne baggrund ledelsens og administrators forventning, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2015, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Der henvises i øvrigt til mere detaljeret beskrivelse i note 1 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

The Company`s 1. lender has due to LTV breach initiated cash sweep and the loan has been called by the bank.
Negotiations with the bank has been initiated, that will result in a prolongiation and withdrawal of interest demand in change for a back end fee of GBP 50.000 at loan end. Final approvement from the bank awaits.
Management expects, that an agreement with the bank will be settled and management and administrator therefore expect sufficient financing will be obtained, to be able to continue operations in 2015, and consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis. We refer to note 1 where Management accounts for a more detailed description of these matters.

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.

Ledelsesberetning

Management's Review

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 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

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

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

Generelt

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

Income Statement

General

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

Anvendt regnskabspraksis
Accounting Policies

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

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

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

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

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.

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.

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

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

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

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 nettoreguleringer, 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.

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

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

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

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

Cash and cash equivalents
The liquid assets include bank balances.

Anvendt regnskabspraksis
Accounting Policies

Gældsforpligtelser

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

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

Liabilities

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

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.

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.

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.

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

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

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.

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.

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste ***Gross Profit***		**1.481.351**	**1.360.337**
Regulering til dagsværdi, netto *Net valuation gains*	2	1.616.374	-3.430.497
Resultat før finansielle poster ***Profit before financial income and expenses***		**3.097.725**	**-2.070.160**
Andre finansielle indtægter *Other financial income*	3	53.938	147.112
Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	4	-1.642.233	-1.546.542
Årets resultat ***Profit for the year***		**1.509.430**	**-3.469.590**
Forslag til resultatdisponering ***Proposed distribution of profit***			
Overført resultat *Accumulated profit*		1.509.430	-3.469.590
I alt ***Total***		**1.509.430**	**-3.469.590**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver *Assets*	**Note**	**2014** DKK	**2013** DKK
Grunde og bygninger *Land and buildings*		25.072.026	21.852.776
Materielle anlægsaktiver ***Tangible fixed assets***	5	**25.072.026**	**21.852.776**
Anlægsaktiver ***Fixed Assets***		**25.072.026**	**21.852.776**
Tilgodehavende investorindskud *Receivable investor deposit*		562.870	666.173
Andre tilgodehavender *Other receivables*		19.000	28.410
Periodeafgrænsningsposter *Prepayments and accrued income*		5.848	0
Tilgodehavender ***Accounts receivable***		**587.718**	**694.583**
Likvider ***Cash and cash equivalents***		**631.241**	**619.680**
Omsætningsaktiver ***Current Assets***		**1.218.959**	**1.314.263**
Aktiver ***Assets***		**26.290.985**	**23.167.039**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver *Equity and liabilities*	**Note**	**2014** DKK	**2013** DKK
Indskud kommanditister *Net capital contribution*		20.059.263	19.909.263
Overført resultat *Retained profit*		-24.625.890	-26.135.320
Egenkapital ***Equity***	6	**-4.566.627**	**-6.226.057**
Kortfristet del af langfristet gæld *Short-term portion of long-term liabilities*	7	29.856.783	28.352.021
Anden gæld *Other liabilities*		583.449	649.817
Periodeafgrænsningsposter *Accruals and deferred income*		417.380	391.258
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**30.857.612**	**29.393.096**
Gældsforpligtelser ***Liabilities***		**30.857.612**	**29.393.096**
Passiver ***Equity and Liabilites***		**26.290.985**	**23.167.039**
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. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendom forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ledelsen har foretaget disse skøn med assistance fra eksterne valuar.

During the preparation of the Financial Statements, Management makes a number of accounting estimates to valuate and factor in the Company's assets and liabilities. Especially is the fair value estimation of the company`s property connected with certain estimtes of the future return and expectations towards return demand. Management estimates this value with assistance from external appraiser.

Værdiansættelse af ejendomme
Afkastet for ejendommen er beregnet til 7,00%, 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 7,00%, 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.

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 egenkapital incl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2014. 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 2014. 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.

Selskabets 1. prioritetslångiver har med henvisning brudt belåningsværdi klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto (cash sweep). Lånet er blevet opsagt af Bank of Ireland og banken har i overensstemmelse med låneaftalen beregnet en merrente frem til juni 2014 på GBP 188.655. Der pågår forhandlinger med banken. Endelig bevilling afventer, der bl.a. vil medføre en forlængelse af finansieringen samt bortfald beregnede merrenter mod betaling af et "back-end fee" på GBP 50.000 ved lånets udløb, hvorfor renterne ikke er afsat i regnskabet. Det er ledelsens vurdering at aftale indgås. Det er på denne baggrund ledelsens og administrators forventning, at den nødvendige likviditet vil være til rådighed for at kunne fortsætte driften i 2015, hvorfor årsrapporten aflægges under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

The Company`s 1. loan is due to LTV in default, as a consequence the bank has initiated cash sweep. The loan has been called by the bank, default interest until June 2014 of GBP 188.655, occordning to the loan agreement has been calculated.
Negotiations with the bank has been initiated, with a prolongiation and withdrawal of above interest demand in change for a back end fee of GBP 50.000 at loan end. Subsequent the interest can not be recognized in the year end statement.
Management and administrator expects, that an agreement with the bank will be settled and the sufficient financing will be obtained, to be able to continue operations in 2015, and consequently, the Annual Report is presented on a going concern basis.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 150.

Investor payments for 2015 in the order of DKK 150k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter
Notes

		2014 DKK	2013 DKK
2	**Regulering til dagsværdi, netto**		
	Net valuation gains		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	1.127.617	225.758
	Fair value adjustment of investment properties		
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom	49.662	-3.501.904
	Fair value adjustment of debt, investment properti		
	Valutakursreguleringer af ejendom	2.091.633	-746.385
	Foreign exchange adjustment of property		
	Valutakursregulering af gæld	-1.652.538	592.034
	Foreign exchange adjustment of debt		
		1.616.374	**-3.430.497**
3	**Andre finansielle indtægter**		
	Other financial income		
	Renteindtægter i øvrigt	53.938	147.112
	Other interest income		
		53.938	**147.112**
4	**Andre finansielle omkostninger**		
	Other financial expenses		
	Renteomkostninger i øvrigt	1.642.233	1.546.542
	Other interest expenses		
		1.642.233	**1.546.542**

5 Investeringsejendom
Investment properties

	Grunde og bygninger *Land and buildings*
Kostpris 1. januar 2014 *Cost 1 January 2014*	44.971.171
Kostpris 31. december 2014 ***Cost 31 December 2014***	**44.971.171**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014 *Value adjustment of fair value 1 January 2014*	-16.083.060
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	1.127.617
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014 ***Value adjustment of fair value 31 December 2014***	**-14.955.443**
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014 *Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014*	-7.035.335
Årets regulering, netto *Adjustment for the year, net*	2.091.633
Valutakursregulering, netto 31. december 2014 ***Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014***	**-4.943.702**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 ***Carrying amount at 31 December 2014***	**25.072.026**

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.

	2014	**2013**
Anvendt afkastkrav i % *Rate of return applied*	7,00	7,50

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:
Fair value adjustment of the property at 31 December 2014 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-1.683
-0,5%	1.942

6 Egenkapital
Equity

	1/1-14	Årets resultat	31/12-14
	DKK	DKK	DKK
	1 January 2014	*Profit distribution*	*31 December 2014*
Kommanditkapital *Share capital*	21.150.000	-2.100.000	19.050.000
Heraf ikke indbetalt *Capital not paid in*	-1.147.428	263.932	-883.496
Indbetalt udtrådte investorer *Payment resigned investors*	619.300	1.273.459	1.892.759
Nedskrivning inv. opkrævning *Additions and disposals, mergers and acquisitions*	-712.609	712.609	0
Indskud kommanditister ***Share capital***	**19.909.263**	**150.000**	**20.059.263**
Overført resultat *Retained profit*	-26.135.320	1.509.430	-24.625.890
I alt ***Total***	**-6.226.057**	**1.659.430**	**-4.566.627**

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.

		2014 DKK	2013 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 *After 5 years*	0	0
	Mellem 1 og 5 år *Between 1 and 5 years*	0	0
	Langfristet del ***Long-term part***	**0**	**0**
	Indenfor 1 år *Within 1 year*	26.404.541	24.850.117
		26.404.541	**24.850.117**
	Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014 *Adjustment to cash value, net, at 1 January 2014*	3.501.904	0
	Årets regulering, netto *Adjustment for the year, net*	-49.662	3.501.904
	Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2014 *Adjustment to cash value, net, at 31 December 2014*	**3.452.242**	**3.501.904**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 ***Carrying amount at 31 December 2014***	**29.856.783**	**28.352.021**

8 Eventualposter mv.
Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2015. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 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 2015. The fee in the period of notice is DKK 160k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 29.857 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt tDKK 25.072 , samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 29.857k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2014 amounts to DKK 25.072k as well as transfer in rental income.