
K/S Sheffield

Regnbuepladsen 5, 4, DK-1550 København V

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

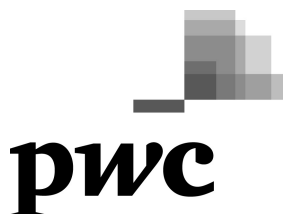
Annual Report for 1 January - 31 December 2017

CVR-nr. 29 62 48 01

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /5 18

*The Annual Report was
presented and adopted at
the Annual General
Meeting of the Company
on 3 /5 18*

Henrik Lind
Dirigent
Chairman



Indholdsfortegnelse

Contents

Side
Page

Påtegninger

Management's Statement and Auditor's Report

Ledelsespåtegning 1
Management's Statement

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2
Independent Auditor's Report

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabsoplysninger 7
Company Information

Ledelsesberetning 8
Management's Review

Årsregnskab

Financial Statements

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9
Income Statement 1 January - 31 December

Balance 31. december 10
Balance Sheet 31 December

Noter til årsregnskabet 12
Notes to the Financial Statements

Translation of the Danish original. In case of discrepancy, the Danish version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Sheffield.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

The Board of Directors has today considered and adopted the Annual Report of K/S Sheffield for the financial year 1 January - 31 December 2017.

The Annual Report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the financial position at 31 December 2017 of the Company and of the results of the Company operations for 2017.

In our opinion, Management's Review includes a true and fair account of the matters addressed in the Review.

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

København, den 3. maj 2018
København, 3 May 2018

Bestyrelse
Board of Directors

Bent Schrøder
formand
Chairman

Poul Konrad Beck

Thomas Thykjær Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Til kommanditisterne i K/S Sheffield

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Sheffield for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the limited partners of K/S Sheffield

Opinion

In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the financial position of the Company at 31 December 2017 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2017 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

We have audited the Financial Statements of K/S Sheffield for the financial year 1 January - 31 December 2017, which comprise income statement, balance sheet and notes, including a summary of significant accounting policies ("the Financial Statements").

Basis for opinion

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 3, hvori ledelsen redegør for usikkerhed omkring selskabets lån hos Bank of Ireland og at der er en væsentlig usikkerhed, som kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets lån udløber i august 2018

Det er ledelsens og administrators forventning, at lånet kan genforhandles på lignende vilkår som det nuværende lån. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Material Uncertainty Related to Going Concern

We draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's financial circumstances, which can cause considerable uncertainty of the continued operation of the Company. The Company's 1st loan expires in August 2018.

Management and administrator expects that the loan can be refinanced as similar conditions as the existing loan. This matter has not modified our opinion

Statement on Management's Review

Management is responsible for Management's Review.

Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gælden-

Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financials Statements Act.

Based on the work we have performed, in our view, Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in Management's Review.

Management's responsibilities for the Financial Statements

Management is 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 Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's responsibilities for the audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will

Den uafhængige revisors revisionspåtegning *Independent Auditor's Report*

de i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag

always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.

As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgement and maintain professional scepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.
- Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and,

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Independent Auditor's Report

af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aalborg, den 3. maj 2018
Aalborg, 3 May 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Søren Korgaard-Møllerup
statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
mne31477

based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.

- Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.

We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

Selskabsoplysninger

Company Information

Selskabet
The Company

K/S Sheffield
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 29 62 48 01
CVR No:
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Financial period: 1 January - 31 December
Stiftet: 22. juni 2006
Incorporated: 22 June 2006
Hjemstedskommune: København
Municipality of reg. office: Copenhagen

Komplementar
General Partner

ApS Sheffield Komplementar
c/o Nectar Management A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

Bestyrelse
Board of Directors

Bent Schrøder , formand (*Chairman*)
Poul Konrad Beck
Thomas Thykjær Andersen

Revision
Auditors

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i året

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2017 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2017 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og amortisering af lån på TDKK 1.860 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er faldet med TDKK 1.317 og prioritetsgælden er faldet med TDKK 1.032 i 2017, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, tab TDKK 285 er indregnet i resultatopgørelsen.

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

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2018 et positivt resultat før dagsværdireguleringer.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Key activities

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

Development in the year

During the entire financial year 2017, the property has been fully let out.

The net profit for 2017 is negatively affected by fair value impairment of the property and amortization on loan of DKK 1.860k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is decreased by DKK 1.317k and the mortgage debt is decreased by DKK 1.032k in 2017 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, loss DKK 285k, is recognised in the Income Statement.

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

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2018 financial year.

Subsequent events

No events materially affecting the assessment of the Annual Report have occurred after the balance sheet date.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer <i>Gross profit/loss before value adjustments</i>		1.749.655	1.843.933
Værdiregulering af investeringsaktiver <i>Value adjustments of investment assets</i>	4	-18.851	2.565.428
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer <i>Gross profit/loss after value adjustments</i>		1.730.804	4.409.361
Finansielle indtægter <i>Financial income</i>	5	1.636.693	1.700.439
Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>	6	-1.854.237	-2.209.955
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		1.513.260	3.899.845

Resultatdisponering

Distribution of profit

Forslag til resultatdisponering

Proposed distribution of profit

Overført resultat <i>Retained earnings</i>	1.513.260	3.899.845
	1.513.260	3.899.845

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver

Assets

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		30.208.320	31.259.519
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	7	30.208.320	31.259.519
Anlægsaktiver <i>Fixed assets</i>		30.208.320	31.259.519
Tilgodehavende investorindskud <i>Receivable investor deposit</i>		79.147	16.599
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		161.798	24.474
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		240.945	41.073
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		697.163	689.673
Omsætningsaktiver <i>Current assets</i>		938.108	730.746
Aktiver <i>Assets</i>		31.146.428	31.990.265

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver

Liabilities and equity

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Kommanditaktiekapital <i>Share capital</i>		55.000.000	55.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital <i>Unpaid share capital</i>		-26.298.670	-26.648.670
Regulering for ikke indbetalt selskabskapital <i>Regulation for unpaid share capital</i>		-300.000	-300.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-29.242.943	-30.756.203
Egenkapital Equity	8	-841.613	-2.704.873
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>		0	33.355.448
Langfristede gældsforpligtelser Long-term debt	9	0	33.355.448
Kreditinstitutter <i>Credit institutions</i>	9	30.729.180	173.664
Anden gæld <i>Other payables</i>		785.610	676.307
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		473.251	489.719
Kortfristede gældsforpligtelser Short-term debt		31.988.041	1.339.690
Gældsforpligtelser Debt		31.988.041	34.695.138
Passiver Liabilities and equity		31.146.428	31.990.265
Usikkerhed ved indregning og måling <i>Uncertainty relating to recognition and measurement</i>	1		
Værdiansættelse af ejendom <i>Property valuation</i>	2		
Going concern <i>Going concern</i>	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations</i>	10		
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting Policies</i>	11		

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Uncertainty relating 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 forpligtelser, herunder specielt til selskabets investeringsejendomme.

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

2 Værdiansættelse af ejendom

Property valuation

Afkastet for ejendommen er beregnet til 6,75%, og er baseret på vurdering modtaget fra Savills.

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.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

The return of the property is calculated to 6,75%, and based on assessments recieved from Savills.

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 of 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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

2 Værdiansættelse af ejendom (fortsat)

Property valuation (continued)

value and financial risks which are generally affected by the uncertainty relating to the properties and financial markets.

As it is difficult to predict the actual properties and market conditions over a number of years, it must be expected that the actual operation will in one or more respects proceed differently, both positively and negatively, from what is presupposed at the measurement of the fair value of the property.

3 Going concern

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.

Selskabets 1. prioritetslån udløber i august 2018. Selskabets 1. prioritetslångiver har opsagt låneaftalen og med henvisning til brudt belåningsværdi klausul sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto (cash sweep). Der blev i 2015 indgået en aftale herom med 1. prioritetslångiver, som udløb d. 26. januar 2017. Bank of Ireland har herefter ikke gjort krav på tilbagebetaling af lånet og det er ledelsen forventning at låneaftalen fortsætter på uændrede vilkår.

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.

The Company's 1. priority loan expires in august 2018. The Company's 1st mortgage lender has terminated the loan agreement, and with reference to the breach of the "loan-to-value" clause the bank has the payments of the Company's rent accounts at its disposal (cash sweep). In 2015 the Company entered into an agreement with the 1st mortgage lender about this. The agreement expired on 26 January 2017. Subsequently, Bank of Ireland has not claimed repayment of the loan, and Management expects that the loan agreement will continue on unchanged terms.

	2017 DKK	2016 DKK
4 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Value adjustments of investment assets		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	266.121	3.931.169
Fair value adjustment of investment properties		
Valutakursreguleringer af ejendom	-1.317.320	-6.445.395
Foreign exchange adjustment of property		
Valutakursregulering af gæld	1.032.348	5.079.654
Foreign exchange adjustment of debt		
	-18.851	2.565.428

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
5 Finansielle indtægter <i>Financial income</i>		
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>	1.636.693	1.700.439
	1.636.693	1.700.439
6 Finansielle omkostninger <i>Financial expenses</i>		
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>	1.854.237	2.209.955
	1.854.237	2.209.955
7 Aktiver der måles til dagsværdi <i>Assets measured at fair value</i>		
		Investerings- ejendomme <i>Investment proper- ties</i> DKK
Kostpris 1. januar <i>Cost at 1 January</i>		57.262.441
Kostpris 31. december <i>Cost at 31 December</i>		57.262.441
Værdireguleringer 1. januar <i>Value adjustments at 1 January</i>		-26.002.922
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>		-1.317.320
Årets værdireguleringer <i>Revaluations for the year</i>		266.121
Værdireguleringer 31. december <i>Value adjustments at 31 December</i>		-27.054.121
Regnskabsmæssig værdi 31. december <i>Carrying amount at 31 December</i>		30.208.320

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Assets measured at fair value

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Assumptions underlying the determination of fair value of investment properties

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker, baseret på en vurderingsrapport.

Investment properties are measured at fair value. The fair value is calculated by using generally accepted valuation methods, based on a valuation report.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Sensitivity in determination of fair value of investment properties

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,75 %.

An individually determined required rate of return at 6,75% has been applied in the market value assessment at 31 December 2017.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Changes in estimated required rate of return for investment properties will affect the value of investment properties recognised in the balance sheet as well as value adjustments carried in the income statement.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav
Changes in average required rate of return

-0,50 %

Basis

0,50 %

-.5 %

Base

..5 %

DKK

DKK

DKK

Afkastprocent
Rate of return

6,25

6,75

7,25

Dagsværdi
Fair value

32.670.000

30.208.320

28.091.620

Ændring i dagsværdi
Change in fair value

2.461.680

0

-2.116.700

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

8 Egenkapital

Equity

	Kommanditakti ekapital <i>Share capital</i>	Ikke indbetalt selskabs- kapital <i>Unpaid share capital</i>	Regulering for ikke indbetalt selskabs- kapital <i>Regulation for unpaid share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar <i>Equity at 1 January</i>	55.000.000	-26.648.670	-300.000	-30.756.203	-2.704.873
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital <i>Payment of unpaid share capital</i>	0	350.000	0	0	350.000
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	0	0	1.513.260	1.513.260
Egenkapital 31. december <i>Equity at 31 December</i>	55.000.000	-26.298.670	-300.000	-29.242.943	-841.613

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

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

9 Langfristede gældsforpligtelser

Long-term debt

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Payments due within 1 year are recognised in short-term debt. Other debt is recognised in long-term debt.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

The debt falls due for payment as specified below:

	2017 DKK	2016 DKK
Kreditinstitutter Credit institutions		
Mellem 1 og 5 år <i>Between 1 and 5 years</i>	0	33.355.448
Langfristet del <i>Long-term part</i>	0	33.355.448
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	30.729.180	173.664
	30.729.180	33.529.112

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Contingent assets, liabilities and other financial obligations

Pant og sikkerhedsstillelse

Charges and security

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for prioritetsgæld:

The following assets have been placed as security with bankers

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 30.805 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt TDKK 30.208, samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 30,805k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2017 amounts to DKK 30,208k as well as transfer in rental income.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

	2017 DKK	2016 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat) <i>Contingent assets, liabilities and other financial obligations (continued)</i>		
Kontraktlige forpligtelser <i>Contractual obligations</i>		
Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Nectar Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31 december 2018. Honoraret opsigelsesperioden udgør: <i>The limited partnership has entered into a company administration agreement with Nectar Management A/S which can at the earliest be cancelled at 31 December 2018. The fee in the period of notice is:</i>		
Inden for 1 år <i>Within 1 year</i>	203.000	203.000
	203.000	203.000

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Sheffield for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, 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.

The Annual Report of K/S Sheffield for 2017 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

The accounting policies applied remain unchanged from last year.

The Financial Statements for 2017 are presented in DKK.

Recognition and measurement

Revenues are recognised in the income statement as earned. Furthermore, value adjustments of financial assets and liabilities measured at fair value or amortised cost are recognised. Moreover, all expenses incurred to achieve the earnings for the year are recognised in the income statement, including depreciation, amortisation, impairment losses.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits attributable to the asset 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 probable that future economic benefits will flow out of the Company, and the value of the liability can be measured reliably.

Assets and liabilities are initially measured at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described for each item below.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Recognition and measurement take into account predictable losses and risks occurring before the presentation of the Annual Report which confirm or invalidate affairs and conditions existing at the balance sheet date.

Translation policies

Transactions in foreign currencies are translated at the exchange rates at the dates of transaction. Exchange differences arising due to differences between the transaction date rates and the rates at the dates of payment are recognised in financial income and expenses in the income statement. Where foreign exchange transactions are considered hedging of future cash flows, the value adjustments are recognised directly in equity.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that have not been settled at the balance sheet date are translated at the exchange rates at the balance sheet date. Any differences between the exchange rates at the balance sheet date and the rates at the time when the receivable or the debt arose are recognised in financial income and expenses in the income statement.

Income Statement

General

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

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Finansielle poster

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

Skat

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige

Gross profit/loss after value adjustments

With reference to section 32 of the Danish Financial Statements Act, revenue has not been disclosed in the Annual Report.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise 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.

Balance Sheet

Investment properties

Investment properties are measured at fair value equal to the market value of the properties.

Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

In Management's opinion the classification of the properties as investment properties did not cause any difficulties.

Fair value is the amount for which the property could be exchanged between knowledgeable, willing parties in an arm's length transaction on the balance sheet date. The determination of fair value

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Accounting Policies (continued)

skøn.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuar-firma Savills.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

involves material accounting estimates.

The fair value of investment properties has been assessed by the independent assessor firm Savills at 31 December 2017.

The estimates applied are based on information and assumptions considered reasonable by Management but which are inherently uncertain and unpredictable. Actual events or circumstances will probably differ from the assumptions made in the calculations as often assumed events do not occur as expected. Such difference may be material. The assumptions applied are disclosed in the notes.

Receivables

Receivables are measured in the balance sheet at the lower of amortised cost and net realisable value, which corresponds to nominal value less provisions for bad debts.

Financial debts

Loans, such as mortgage loans and loans from credit institutions, are recognised initially at the proceeds received net of transaction expenses incurred. Subsequently, the loans are measured at amortised cost; the difference between the proceeds and the nominal value is recognised as an interest expense in the income statement over the loan period.

Other debts are measured at amortised cost, substantially corresponding to nominal value.

Noter til årsregnskabet

Notes to the Financial Statements

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat) ***Accounting Policies (continued)***

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Deferred income

Deferred income comprises payments received in respect of income in subsequent years.