

K/S Wolverhampton

CVR nr. 27 54 39 01

Årsrapport 2013

Annual Report 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. maj 2014

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 26 May 2014*

Jens Hahn Nielsen

Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

Side Page

Selskabsoplysninger *Company Details*

Selskabsoplysninger.....	2
<i>Company Details</i>	

Påtegninger *Statement and Report*

Ledelsespåtegning.....	3
<i>Management's Statement on the Annual Report</i>	
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-6
<i>Independent Auditor's Report</i>	

Ledelsesberetning *Management's Review*

Ledelsesberetning.....	7
<i>Management's Review</i>	

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

Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
<i>Accounting Policies</i>	
Resultatopgørelse.....	12
<i>Income Statement</i>	
Balance.....	13-14
<i>Balance Sheet</i>	
Noter.....	15-22
<i>Notes</i>	

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 Wolverhampton
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 27 54 39 01
CVR no.:
Stiftet: 16. januar 2004
Established: 16 January 2004
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse *Supervisory Board*

Peter Wedel Ranch Krarup, formand/Chairman
Francisco Viskinge Rola Pereira
Tomas Hannibal Nielsen

Komplementar *General Partner*

ApS Wolverhampton Komplementar
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75, 4
DK-1550 København V

Revision *Auditor*

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
DK-2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

Ledelsen aflægger hermed årsrapporten for 2013 for K/S Wolverhampton. Ledelsen erklærer:

The Supervisory Board presents the Annual Report 2013 of K/S Wolverhampton . The Supervisory Board declares:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
 - At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
 - At årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
 - Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.
- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
 - *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
 - *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
 - *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 16. maj 2014
Copenhagen, 16 May 2014

Bestyrelse
Supervisory Board

Peter Wedel Ranch Krarup
Formand/*Chairman*

Francisco Viskinge Rola Pereira

Tomas Hannibal Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

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

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

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Wolverhampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

We have audited the financial statements of K/S Wolverhampton for the financial year 1 January to 31 December 2013, 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 konklusion med forbehold.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 var efter vores opfattelse værdiansat TDKK 7.335 for lavt, hvorved resultat for 2012 og egenkapital pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 7.335 for højt, hvorfor vi tog forbehold for værdiansættelsen af selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 i årsrapporten for 2012. Selskabets langfristede gældsforpligtelser er korrekt værdiansat pr. 31. december 2013, men eftersom fejlen i selskabets langfristede gældsforpligtelser ved regnskabsårets begyndelse påvirker opgørelsen af årets resultat, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat og sammenligningstal for 2012.

Qualification

Basis for qualified opinion

The Company's long-term debts as at 31 December 2012 were in our opinion assessed DKK 7,335k too low whereby result for 2012 as well as equity as at 31 December 2012 were calculated DKK 7,335k too high and therefore we gave a qualified opinion as to the assessment of the Company's long-term debts as at 31 December 2012 in the Annual Report for 2012. The Company's long-term debt is assessed correctly as at 31 December 2013, however as the misstatement in the Company's long-term debt at the beginning of the financial year influence the statement of result for the year, we give a qualified opinion as to the effect of this matter on result for the year and comparative figures for 2012.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Qualified opinion

In our our opinion, except for the effects of the matter described in the basis for the qualified opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2013 and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2013 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 der er væsentlig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at lånebetingelser i selskabets låneaftale med 1. prioritetsbanken, kr. 58,1 mio. ikke er overholdt, men at der pågår forhandlinger med långiver om en løsning heraf, samt at en forlængelse eller refinansiering af selskabets 2. prioritetslån og kassekredit sammen med investorindbetalinger på kr. 2,9 mio. er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens vurdering, at en forlængelse eller refinansieringen vil kunne opnås samt at investorkredsen vil foretage de nødvendige indbetalinger i takt med at selskabets betalingsforpligtelser forfalder, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Emphasis of matter in the financial statements

Without modifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty in respect of the Company's ability to continue operation. We refer to note 1 from which it appears that the terms of the Company's loan agreement with the 1st mortgage lender, DKK 58.m, have not been respected, but that negotiations with lender are taking place with a view to a solution, and that a prolongation or refinancing of the Company's 2nd mortgage loan and overdraft facility including the investor payments of DKK 2.9m is a prerequisite for a going concern basis. Management estimates that a prolongation or refinancing is possible, and that the investors will be able to make the necessary payments concurrently with payments falling due, and on this basis 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 16. maj 2014

Copenhagen, 16 May 2014

Ernst & Young
Godkendt revisionspartnerselskab

Henrik Reedtz
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2013 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2013 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på TDKK. 2.933 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er faldet med TDKK 1.697 og prioritetsgælden er faldet med TDKK 1.274 i 2013, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, tab TDKK 423 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2014 et positivt resultat.

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

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Principal activities

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

Development in activities and financial position

During the entire financial year 2013, the property has been fully let.

The net profit for 2013 is negatively affected by fair value impairment of the property and loan of DKK 2,933k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is decreased by DKK 1,697k and the mortgage debt is decreased by DKK 1,274k in 2013 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, loss DKK 423k, is recognised in the Income Statement.

It is expected that the property remains fully let and generates positive results for the 2014 financial year.

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

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 Wolverhampton for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

The annual report of K/S Wolverhampton for 2013 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.

General about recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as and when it is earned, including recognition of value adjustments of financial assets and liabilities. Any costs, including depreciation, amortisation and writedown, are also recognised in the income statement.

Assets are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow to the company and the value of the asset can be measured reliably.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is likely that future economic benefits will flow from the company and the value of the liability can be measured reliably.

The initial recognition measures assets and liabilities at cost. Subsequently, assets and liabilities are measured as described in the following for each item.

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.

Income Statement

General

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

Other external costs

Other external costs include costs relating to the property and administration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

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

Skat

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

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

Tax

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom.

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 anskaffessummen 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.

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. There is no value adjustments of the property in the year of acquisition, since it is considered to approximate fair value. The value adjustments are disclosed in the notes for investment property.

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.

Cash and cash equivalents

The liquid assets include bank balances.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Gældsforpligtelser

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

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

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.

Liabilities

Loans from credit institutions are recognised initially at cost at the date of raising the loan. Subsequently, the loans from credit institutions concerning investment properties are measured at fair value. The change in fair value is recognised in the income statement.

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

Accruals, liabilities

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

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date. Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the income statement as a financial income or expense.

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	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		3.852.811	4.072.200
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	-3.355.820	-8.663.471
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		496.991	-4.591.271
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	45.347	903
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-4.364.578	-4.521.481
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-3.822.240	-9.111.849
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-3.822.240	-9.111.849
I alt <i>Total</i>		-3.822.240	-9.111.849

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment property</i>		52.625.050	52.600.320
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	52.625.050	52.600.320
Depositem Bank of Ireland..... <i>Deposit Bank of Ireland</i>		109.265	47.943
Finansielle anlægsaktiver <i>Fixed asset investments</i>		109.265	47.943
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		52.734.315	52.648.263
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		41.560	498
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		41.560	498
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		1.488.610	1.083.061
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		1.530.170	1.083.559
Aktiver <i>Assets</i>		54.264.485	53.731.822

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2013	2012
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		23.907.355	21.217.355
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....		-45.045.949	-41.223.709
<i>Retained profit</i>			
Egenkapital.....	6	-21.138.594	-20.006.354
<i>Equity</i>			
Gæld til kreditinstitutter.....	7	57.218.045	54.729.446
<i>Bank of Ireland, GBP</i>			
Langfristede gældsforpligtelser.....		57.218.045	54.729.446
<i>Long-term liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	14.582.222	15.402.530
<i>Short-term portion of long-term liabilities</i>			
Gæld til pengeinstitutter.....		1.498.877	1.494.390
<i>Bank debt</i>			
Anden gæld.....		1.111.415	1.095.644
<i>Other liabilities</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		992.520	1.016.166
<i>Accruals and deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.185.034	19.008.730
<i>Current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser.....		75.403.079	73.738.176
<i>Liabilities</i>			
Passiver.....		54.264.485	53.731.822
<i>Equity and Liabilities</i>			
Eventualposter mv.	8		
<i>Contingencies etc.</i>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
<i>Charges and securities</i>			

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 værdiansættelse af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ledelsen har foretaget disse skøn med assistance fra ekstern valuar.

During the preparation of the Financial Statements, Management makes a number of accounting estimates to value and factor in the Company's assets and liabilities. In particular, the valuation of the Company's property involves an estimate of the future return and the expected required rate of return. Management has made these estimates by means of an external assessor.

Indregning og måling af langfristet gæld

I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 4.654. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 og påvirker årets resultat negativt med TDKK 4.654.

Recognition and measurement of long-term debt

In relation to measurement and recognition of the Company's long-term debt at fair value, certain assumptions and estimates in the computation of fair value have altered in order to provide a more accurate fair value which increased the long-term debt with DKK 4,654k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 and has a negative influence on result for the year with DKK 4,654k.

Værdiansættelse af ejendomme

Afkastet for ejendommen er beregnet til 8,25%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

Property valuation

The return of the property is calculated to 8,25%, and based on assessments received from GVA Grimley Ltd.

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

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

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

A change of preconditions primarily forming the basis at the valuation of the property will have direct influence on the valuation of the property. Reference is made to the sensitivity analysis of the fair value of the property in the property note.

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

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.

Noter

Notes

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

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

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.

Selskabets egenkapital er negativ pr. 31. december 2013. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud.

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.

The Company's equity is negative as at 31 December 2013. 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.

Noter

Notes

Selskabets 1. prioritetslångiver har gjort opmærksom på at belåningsværdien er overtrådt. Selskabet indgik i 2012 en aftale om dispensation af belåningsværdi klausulen, som udløb i marts 2013. Banken har tilkendegivet at de vil have et ekstraordinært afdrag på tGBP 25. Der pågår stadig forhandlinger med 1. prioritetsbanken, og det er ledelsens og administrators forventning at der findes en løsning således at selskabet kan fortsætte driften i 2014. Gælden til 1. prioritetslångiver er indregnet til DKK 58,1 mio.

Selskabets 2. prioritetslån og kassekredit er overgået til Finansiell Stabilitet i september 2012. Lånene er aldrig blevet refinansieret hos Finansiell Stabilitet, men har kørt videre på de oprindelige låneaftaler indgået med Sparekassen Østjylland. Finansiell Stabilitet er nu i gang med at sælge porteføljen. En forlængelse eller refinansiering af låneaftalerne samt investorindbetalinger er en forudsætning for selskabets fortsatte drift. Det er ledelsens og administrators forventning, at låneaftalerne forlænges på tilsvarende vilkår som det nuværende lån.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 2.925.

The Company's 1st mortgage lender has notified that there is a breach of the loan to value clause. In 2012 the Company entered into an agreement about a dispensation of the loan to value clause, which expired March 2013. The bank has notified that an extraordinary instalment of GBP 25t is necessary. We are still negotiating with the 1st mortgage bank, and management expects that a solution will be found and that the Company will be able to continue operations in 2014. The debt to the 1st mortgage lender is recognised at DKK 58.1m.

The Company's 2nd mortgage loan and overdraft facility have been passed to Finansiell Stabilitet September 2012. The loans have never been refinanced with Finansiell Stabilitet, however have continued according to the original loan agreement entered into with Sparekassen Østjylland. Finansiell Stabilitet is now selling the portfolio. The Company's continued operation requires a prolongation or a refinancing of the loans as well as investor payments. Management expects that the loan agreement will be prolonged on equivalent terms as the present loan.

Investor payments for 2014 in the order of DKK 2,925k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2013 DKK	2012 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	1.721.543	-9.104.700
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	-4.654.094	0
<i>Fair value adjustment of debt, investment property</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	-1.696.813	1.852.520
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	1.273.544	-1.411.291
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	-3.355.820	-8.663.471
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Valutakursregulering, øvrige.....	12.937	0
<i>Foreign exchange adjustment, other</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	32.410	903
<i>Other interest income</i>		
	45.347	903
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	4.364.578	4.521.481
<i>Other interest expenses</i>		
	4.364.578	4.521.481

Noter

Notes

5 Investeringsejendom

Investment property

	Investerings- ejendomme <i>Investment properties</i>
Kostpris 1. januar 2013.....	95.032.679
<i>Cost 1 January 2013</i>	
Kostpris 31. december 2013.....	95.032.679
<i>Cost 31 December 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-30.667.260
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2013</i>	
Årets værdireguleringer.....	1.721.543
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-28.945.717
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2013</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2013.....	-11.765.099
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2013</i>	
Årets regulering, netto.....	-1.696.813
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2013.....	-13.461.912
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2013</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	52.625.050
<i>Carrying amount at 31 December 2013</i>	

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

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

	2013	2012
Anvendt afkastkrav i %.....	8,25	8,25
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2013 i TDKK som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

Fair value adjustment of the property at 31 December 2013 in TDKK due to change of required rate of return applied:

+0,5%	-2.964
-0,5%	3.346

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-13	Indskud / regulering af stamkapital	Årets resultat	31/12-13
	DKK	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2013</i>	<i>Contribution</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2013</i>
Kommanditkapital.....	48.260.000	0	0	48.260.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-27.042.645	2.690.000	0	-24.352.645
<i>Capital not paid in</i>				
Indskud kommanditister.....	21.217.355	2.690.000	0	23.907.355
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-41.223.709	0	-3.822.240	-45.045.949
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-20.006.354	2.690.000	-3.822.240	-21.138.594
<i>Total</i>				

Der er udstedt 380 andele af DKK 127.000.

380 shares of DKK 127.000.

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

Noter

Notes

	2013 DKK	2012 DKK
7 Langfristede gældsforpligtelser		
<i>Long-term liabilities</i>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser.		
<i>Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.</i>		
Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<i>The debt falls due for payment as specified below:</i>		
Efter 5 år.....	0	0
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	52.563.951	54.729.446
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	52.563.951	54.729.446
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	14.582.222	15.402.530
<i>Within 1 year</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2013.....	0	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2013</i>		
Årets regulering, netto.....	4.654.094	0
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2013....	4.654.094	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 31 December 2013</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	71.800.267	70.131.976
<i>Carrying amount at 31 December 2013</i>		

I forbindelse med måling og indregning af selskabets langfristede gæld til dagsværdi pr. 31. december 2013, er visse forudsætninger og skøn i dagsværdiberegningen ændret, for at give en mere korrekt dagsværdi, hvilket har øget den langfristede gæld med TDKK 4.654. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 via "Regulering til dagsværdi, netto - dagsværdiregulering af gæld".

Såfremt der sker indfrielse af ovenstående gæld pr. 31. december 2012 før udløb af låneaftale, har långiver ret til førtidsindfrielsesomkostninger, som ikke er indregnet i ovenstående dagsværdi af gælden pr. 31. december 2012 og er estimeret til TDKK 7.335.

In relation to measurement and recognition of the Company's long-term debt to fair value as at 31 December 2013, certain assumptions and estimates in the computation of fair value have altered in order to provide a more accurate fair value which increased long-term debt with DKK 4,654k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 via "Adjustment to fair value, net – fair value adjustment of debt".

If repayment is made of the above debt as at 31 December 2012 before expiry of the loan agreement, the lender is entitled to early cost payable on redemption which is not recognised in the above fair value of the debt as at 31 December 2012 and which is estimated at DKK 7,335k.

8 Eventualposter mv.

Contingencies etc.

Kontraktlige forpligtelser

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med Kristensen Management A/S, der tidligst kan ophøre pr. 31. december 2014. Honoraret i opsigelsesperioden udgør TDKK 260.

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 2014. The fee in the period of notice is DKK 260k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 71.800 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt TDKK 52.625, samt transport i lejeindtægter og likvide beholdninger.

Herudover har 2. prioriteten sikkerhed i kommanditisternes resthæftelse samt transport i likvide beholdninger.

As security for mortgage loans of DKK 71,800k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2013 amounts to DKK 52,625k as well as transfer in rental income and cash funds.

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