

K/S Newark

CVR nr. 28 70 31 20

Årsrapport 2014

Annual Report 2014

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

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 9 March 2015*

Tine Sommer
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.....	15-21
<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 Newark
c/o Kristensen Properties A/S
Regnbuepladsen 5, 4
DK-1550 København V

CVR-nr.: 28 70 31 20
CVR no.:
Stiftet: 12. maj 2005
Established: 12 May 2005
Hjemsted: København
Registered Office:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Thomas Friberg Due, formand/Chairman
Henrik Heller Abraham
Finn Andersen

Direktion
Board of Executives

Jakob Venø Schougaard

Komplementar
General Partner

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

Revision
Auditor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Skelagervej 1A
DK-9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

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

The Supervisory Board and Executive Board presents the Annual Report 2014 of K/S Newark . The Supervisory Board and Executive Board declares:

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

København, den 27. februar 2015
Copenhagen, 27 February 2015

Direktion
Executive Board

Jakob Venø Schougaard

Bestyrelse
Supervisory Board

Thomas Friborg Due
Formand/*Chairman*

Henrik Heller Abraham

Finn Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

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

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

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Newark 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 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 Newark 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.

Management's Responsibility for the Financial statements

The board of directors and management 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 directors and management 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 8.340 for lavt, hvorved egenkapitalen pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 8.340 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 og 2014, men eftersom fejlen i selskabets langfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2012 påvirker opgørelsen af årets resultat for 2013, tager vi forbehold for dette forholds indvirkning på årets resultat for 2013 i sammenligningstillene.

Qualification

Basis for qualified opinion

The Company's long-term debts as at 31 December 2012 were in our opinion assessed DKK 8,340k too low whereby equity as at 31 December 2012 was calculated DKK 8,340k 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 debts are assessed correctly as at 31 December 2013 and 2014, however as the misstatement in the Company's long-term debt as at 31 December 2012 has an effect on result for the year regarding 2013, we give a qualified opinion as to the effect of this matter on result for the year and comparative figures for 2013.

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet har negativ egenkapital inklusiv ikke indbetalt kommanditistkapital og selskabets fortsatte drift er afhængig af investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med de forfalder og reetablering af selskabets egenkapital via fremtidige overskud og en eventuel gældseftergivelse. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder.

Qualified opinion

In 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 2014 and of the result of the Company's operations for the financial year 1 January to 31 December 2014 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

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 and the possibility of a debt remission. We refer to note 1 "Uncertainty with respect to going concern" in which Management accounts refer for these uncertainties.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

STATEMENT ON THE MANAGEMENT'S REVIEW

Pursuant to the Danish Financial Statements Act, we have read the management's review. We have not performed any further procedures in addition to the audit of the financial statements. On this basis, it is our opinion that the information provided in the management's review is consistent with the financial statements.

Aalborg, den 27. februar 2015

Aalborg, 27 February 2015

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Michael Stenskrog
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2014 været fuldt udlejet.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra TDKK 28.300 til TDKK 33.394.

Resultatet for 2014 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendom og lån på tkr. 1.785 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med tkr. 4.255 og prioritetsgælden er steget med tkr. 3.395 i 2014, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst tkr. 860 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2015 et negativt 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 2014, the property has been fully let.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 28,300k to DKK 33,394k

The net profit for 2014 is positively affected by fair value impairment of the property and loan of DKK 1,785k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 4,255k and the mortgage debt is increased by DKK 3,395k in 2014 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 860k, is recognized in the Income Statement.

It is expected that the property remains fully let and generates negative results for the 2015 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 Newark for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

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

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

General about recognition and measurement

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

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

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

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

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.

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 årsregnskabet 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, hvor positive nettoreguleringer, efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

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.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

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

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

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.

Accounts receivable

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

Liabilities

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Omregning af fremmed valuta

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

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

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

Foreign currency translation

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

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

Accounts receivable, payable and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the balance sheet date are translated at the exchange rate on the balance sheet date. The difference between the exchange rate on the balance sheet date and the exchange rate at the time of occurrence of the receivable or payable is recognised in the income statement as financial income or expenses.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste <i>Gross Profit</i>		2.927.610	2.644.154
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	2.645.338	-7.345.402
Resultat før finansielle poster <i>Profit before financial income and expenses</i>		5.572.948	-4.701.248
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>	3	414	9.551
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>	4	-5.772.507	-4.008.168
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-199.145	-8.699.865
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-199.145	-8.699.865
I alt <i>Total</i>		-199.145	-8.699.865

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		53.141.275	47.986.911
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	5	53.141.275	47.986.911
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		53.141.275	47.986.911
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		37.187	45.899
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		37.187	45.899
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		917.296	1.028.164
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		954.483	1.074.063
Aktiver <i>Assets</i>		54.095.758	49.060.974

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver	Note	2014	2013
<i>Equity and liabilities</i>		DKK	DKK
Indskud kommanditister.....		25.860.356	23.960.356
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....		-48.073.987	-47.874.842
<i>Retained profit</i>			
Egenkapital.....	6	-22.213.631	-23.914.486
<i>Equity</i>			
Langfristede gældsforpligtelser.....		72.233.037	0
<i>Long-term liabilities</i>			
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	348.000	69.837.369
<i>Short-term portion of long-term liabilities</i>			
Anden gæld.....		3.359.365	2.802.480
<i>Other liabilities</i>			
Periodeafgrænsningsposter.....		368.987	335.611
<i>Accruals and deferred income</i>			
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.076.352	72.975.460
<i>Current liabilities</i>			
Gældsforpligtelser.....		76.309.389	72.975.460
<i>Liabilities</i>			
Passiver.....		54.095.758	49.060.974
<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. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

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. The development of the financial market and the real estate market implies that the uncertainty related to valuation of assets and liabilities is greater than normally.

Værdiansættelse af ejendomme

Afkastet for ejendommen er beregnet til 6,50%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

Property valuation

The return of the property is calculated to 6,50%, 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.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskel 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.

Noter

Notes

Usikkerhed ved going concern

Selskabets egenkapital inkl. den ikke indbetalte del af stamkapital er negativ pr. 31. december 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelser i takt med forfald samt en reetablering af egenkapitalen via fremtidige overskud og en eventuel gældseftergivelse.

Selskabet har i 2014 tilfredstillende afsluttet lejeforhandling med lejer Multitiles. Lejeaftalen udløber nu i november 2022 og lejen er opreguleret med 8,33%.

Selskabets 1. prioritetslån var opsagt primo 2014 på baggrund af for sen betaling af rentetilskrivningen for december 2013, samt brud på låneaftalen, hvori det fremgår at årets leje skal være højere end årets renteomkostninger. Der er i december 2014 modtaget løsningsforslag fra selskabets 1. prioritet, som er underskrevet i februar 2015. Heraf fremgår det at selskabet har fået lånet forlænget til 2. november 2016 imod at betale en exit fee på TGBP 171 ved låneophør.

Der er indgået aftale med selskabets 2. prioritetslångiver om at lånet tilskrives renter, men at disse ikke opkræves. Disse akkumulerede renter opkræves kun i tilfælde af, at der opnås provenu fra salg af ejendommen udover dækning af de foranstående prioriteter. For året 2014 er der tilskrevet TDKK 799 i renter.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 1.800.

Uncertainty with respect to going concern

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 and the possibility of a debt remission.

The Company has in 2014 successfully ended arbitration with tenant Multitiles. The lease now ends November 2022 and rent has been increased 8,33%.

The Company's 1. lender have in 2014 cancelled the loan agreement due to late payment of the december 2013 payment, and the possibility of a default due to the fact that the yearly rent is below the yearly interest costs. In December 2014 a solution is provided by the 1. lender, signed in February 2015. The 1. lender has given a waiver and renewed the loan until November 2, 2016 against an exit fee of GBP 171K at the final repayment day.

An agreement with the Company's 2nd mortgage lender have resulted in charged interest not being collected. These payable interest will only be collected if the profit from selling the property can carry these cost after settling 1. and 2. mortgage. For the year 2014 DKK 799k has been charged.

Investor payments for 2015 in the order of DKK 1.800k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter

Notes

	2014 DKK	2013 DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	899.556	-2.090.588
<i>Fair value adjustment of investment properties</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	885.781	-4.947.938
<i>Fair value adjustment of debt, investment property</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	4.254.809	-1.518.299
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	-3.394.808	1.211.423
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	2.645.338	-7.345.402
3 Andre finansielle indtægter		
<i>Other financial income</i>		
Renteindtægter i øvrigt.....	414	9.551
<i>Other interest income</i>		
	414	9.551
4 Andre finansielle omkostninger		
<i>Other financial expenses</i>		
Renteomkostninger i øvrigt.....	5.772.507	4.008.168
<i>Other interest expenses</i>		
	5.772.507	4.008.168

Bemærk at renterne til selskabets 2. prioritet kun er tilskrevet men ikke opkrævet. Vi henviser til note 1 omhandlende dette forhold.

Remark that interest to the 2nd mortgage lender is only charged but not collected. We refer to note 1.

Noter

Notes

5 Investeringsejendomme

Investment properties

	Grunde og bygninger Land and buildings
Kostpris 1. januar 2014.....	89.901.769
<i>Cost 1 January 2014</i>	
Kostpris 31. december 2014.....	89.901.769
<i>Cost 31 December 2014</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014.....	-28.317.333
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2014</i>	
Årets værdireguleringer.....	899.556
<i>Value adjustments of the year</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014.....	-27.417.777
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2014</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014.....	-13.597.525
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014</i>	
Årets regulering, netto.....	4.254.808
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2014.....	-9.342.717
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	53.141.275
<i>Carrying amount at 31 December 2014</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.

	2014	2013
Anvendt afkastkrav i %.....	6,50	6,50
<i>Rate of return applied</i>		

Regulering af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2014 som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

<i>Fair value adjustment of the property at 31 December 2014 due to change of required rate of return applied:</i>		
+0,5%		-3.529
-0,5%		4.117

Noter

Notes

6 Egenkapital

Equity

	1/1-14 Årets resultat		31/12-14
	DKK	DKK	DKK
	<i>1 January 2014</i>	<i>Profit distribution</i>	<i>31 December 2014</i>
Kommanditkapital.....	28.300.000	5.094.000	33.394.000
<i>Share capital</i>			
Heraf ikke indbetalt.....	-8.748.819	-3.194.000	-11.942.819
<i>Capital not paid in</i>			
Indbetalt udtrådte investorer.....	4.409.175	0	4.409.175
<i>Payment resigned investors</i>			
Indskud kommanditister.....	23.960.356	1.900.000	25.860.356
<i>Share capital</i>			
Overført resultat.....	-47.874.842	-199.145	-48.073.987
<i>Retained profit</i>			
I alt.....	-23.914.486	1.700.855	-22.213.631
<i>Total</i>			

Der er udstedt 283 andele af DKK 118.000.

283 shares of DKK 118.000.

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

Noter

Notes

	2014 DKK	2013 DKK
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.....	68.170.880	0
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	68.170.880	0
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	348.000	64.889.431
<i>Within 1 year</i>		
	68.518.880	64.889.431
Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014.....	4.947.938	0
<i>Adjustment to cash value, net, at 1 January 2014</i>		
Årets regulering, netto.....	-885.781	4.947.938
<i>Adjustment for the year, net</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....	72.581.037	69.837.369
<i>Carrying amount at 31 December 2014</i>		

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 200.

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 200k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på tDKK 72.581 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt tDKK 53.141, samt transport i lejeindtægter.

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

As security for mortgage loans of DKK 72.581k 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 53.141k.

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

Likvide beholdninger indeholder bankindestående på tDKK 83, der repræsenterer indbetalte fællesomkostninger fra lejere. Derudover skyldes lejerne tDKK 64, der er indregnet under anden gæld.

Cash funds comprise bank deposits of DKK 83k representing overhead costs paid from tenants. Moreover, the debt towards the tenants DKK 64k has been recognised as other debt.