K/S Paisley

CVR nr. 28 09 89 36

Årsrapport 2014
Annual Report 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2015

The Annual Report was presented and adopted at the Annual General Meeting of the Company the 27 March 2015

Jens Hahn
Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse
Contents

Side
Page

Selskabsoplysninger
Company Details

Selskabsoplysninger..... 2
Company Details

Påtegninger
Statement and Report

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

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

Ledelsesberetning
Management's Review

Ledelsesberetning..... 7
Management's Review

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

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

Resultatopgørelse..... 12
Income Statement

Balance..... 13-14
Balance Sheet

Noter..... 15-21
Notes

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske og den engelske tekst, er den danske tekst gældende.

In case of discrepancy between the Danish and the English text, the Danish text shall prevail.

Selskabsoplysninger
Company Information

Selskabet *Company*	K/S Paisley c/o Kristensen Properties A/S Regnbuepladsen 5, 4 DK-1500 København V
CVR-nr.: *CVR no.:*	28 09 89 36
Stiftet: *Established:*	25. august 2004 *25 August 2004*
Hjemsted: *Registered Office:*	København
Regnskabsår: *Financial Year:*	1. januar - 31. december *1 January - 31 December*
Bestyrelse *Supervisory Board*	Lars Christian Siewertsen, formand/Chairman Kent Lynggaard Vinkel Mikkel Nybo Andersen
Komplementar *General Partner*	Aps Paisley 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 Paisley. Ledelsen erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At 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.

The Supervisory Board presents the Annual Report 2014 of K/S Paisley . The Supervisory Board declares:

- *That the Annual Report was prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*
- *That the accounting policies applied are considered appropriate and the estimates made reasonable.*
- *That the Annual Report gives a true and fair view of the financial position and the results of operations of the Company.*
- *In our opinion the Management's review includes a fair review of the matters the review dealt with.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

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

Bestyrelse
Supervisory Board

Lars Christian Siewertsen Formand/*Chairman*	Kent Lynggaard Vinkel	Mikkel Nybo Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

Til komplementaren og kommanditisterne i K/S Paisley

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Paisley for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

To the general and limited partners of K/S Paisley

REPORT ON THE FINANCIAL STATEMENTS

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

Board of Directors and management's 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 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 3.272 for lavt, hvorved egenkapitalen pr. 31. december 2012 var opgjort TDKK 3.272 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 sammenligningstallene.

Qualification

Basis for qualified opinion

The Company's long-term debts as at 31 December 2012 were in our opinion assessed DKK 3,272k too low whereby equity as at 31 December 2012 was calculated DKK 3,272k 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.

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.

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 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Emphasis of matter in the financial statements

Den uafhængige revisors erklæringer
The Independent Auditor's Report

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring finansieringsforhold. Selskabets 1. prioritetslån er krævet indfriet pr. 8. juni 2012 og udgør TDKK 30.881 pr. 31. december 2014 på baggrund af overtrådt belåningsværdi klausul. Det har ikke været muligt for selskabet at indfri lånet, hvorfor banken som sikkerhed har sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto. Vi henviser til note 1 - afsnit "Usikkerhed ved going concern", hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen og administrator forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is considerable uncertainty about financing. On 8 June 2012 it was requested that the Company's 1st mortgage loan is repaid. On 31 December 2014 the loan amounts to DKK 30,881k due to breach of the "loan to value" clause. It has not been possible for the Company to repay the loan which is why the bank has taken command of payments into the Company's rent account in security. We refer to note 1 and the paragraph "Uncertainty with repect to going concern" in which Management accounts for these uncertainties. Management expects that sufficient financing will be obtained to continue operations in 2015, 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.

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
Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
Ejendommene har i hele regnskabsåret 2014 været fuldt udlejet.

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

Resultatet for 2014 er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomme og lån på TDKK 3.656 ekskl. valutakursregulering

The net profit for 2014 is positively affected by fair value impairment of the properties of DKK 3,656k, Excluding foreign exchange adjustment.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 2.290 og prioritetsgælden er steget med TDKK 1.874 i 2014, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst TDKK 416 er indregnet i resultatopgørelsen.

In addition, the property carrying amount is increased by DKK 2,290k and the mortgage debt is increased by DKK 1,874k in 2014 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 416k, is recognised in the Income Statement.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra TDKK 16.058 til TDKK 22.692.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 16,058k to DKK 22,692k.

Selskabet har i 2014 indfriet deres 2. prioritets lån hos Glitnir.

The company has repaid their 2nd mortgage loan with Glitnir in 2014.

Ejendommene forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2015 et positivt resultat.

It is expected that the properties remain fully let and generate positive results for the 2015 financial year.

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

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

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Paisley for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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

Generelt om indregning og måling

General about recognition and measurement

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.

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.

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

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.

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

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.

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

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

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.

The recognition and measurement takes into account predictable losses and risks arising before the year-end reporting and which prove or disprove matters that existed at the balance sheet date.

Resultatopgørelsen

Income Statement

Generelt

General

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

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.

Andre eksterne omkostninger

Other external costs

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

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.

Value adjustment of investments properties

The value adjustment of investments properties is recognised in the income statement. Improvements are added to the carrying amount of the investment assets and the basis for the value adjustments of the year is the fair value at beginning of the year with addition of improvements.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

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.

Skat

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

Tax

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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

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

Cash and cash equivalents
The liquid assets include bank balances.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste ***Gross Profit***		**2.256.334**	**2.104.057**
Regulering til dagsværdi, netto *Net valuation gains*	2	4.072.659	-1.753.778
Resultat før finansielle poster ***Profit before financial income and expenses***		**6.328.993**	**350.279**
Andre finansielle indtægter *Other financial income*	3	66.709	12.727
Andre finansielle omkostninger *Other financial expenses*	4	-1.908.857	-1.874.316
Årets resultat ***Profit for the year***		**4.486.845**	**-1.511.310**

Forslag til resultatdisponering
Proposed distribution of profit

Overført resultat *Accumulated profit*		4.486.845	-1.511.310
I alt ***Total***		**4.486.845**	**-1.511.310**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver *Assets*	**Note**	**2014** DKK	**2013** DKK
Investeringsejendomme *Investment properties*		35.966.700	30.995.263
Materielle anlægsaktiver ***Tangible fixed assets***	5	**35.966.700**	**30.995.263**
Anlægsaktiver ***Fixed Assets***		**35.966.700**	**30.995.263**
Deponering *Deposit*		888.062	601.527
Andre tilgodehavender *Other receivables*		4.123	33.109
Tilgodehavender ***Accounts receivable***		**892.185**	**634.636**
Likvider ***Cash and cash equivalents***		**934.615**	**1.176.393**
Omsætningsaktiver ***Current Assets***		**1.826.800**	**1.811.029**
Aktiver ***Assets***		**37.793.500**	**32.806.292**

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver *Equity and liabilities*	**Note**	**2014** DKK	**2013** DKK
Indskud kommanditister *Share capital*		13.626.493	11.101.408
Overført resultat *Retained profit*		-7.665.077	-12.151.922
Egenkapital ***Equity***	6	**5.961.416**	**-1.050.514**
Kortfristet del af langfristet gæld *Short-term portion of long-term liabilities*	7	30.881.106	32.884.675
Anden gæld *Other liabilities*		489.665	539.690
Periodeafgrænsningsposter *Accruals and deferred income*		461.313	432.441
Kortfristede gældsforpligtelser ***Current liabilities***		**31.832.084**	**33.856.806**
Gældsforpligtelser ***Liabilities***		**31.832.084**	**33.856.806**
Passiver ***Equity and Liabilites***		**37.793.500**	**32.806.292**
Eventualposter mv. ***Contingencies etc.***	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser ***Charges and securities***	9		

Noter
Notes

1 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling
Information on uncertainty with respect to recognition and measurement

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Udviklingen på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtigelser.

During the preparation of the Financial Statements, Management makes a number of accounting estimates to valuate and factor in the Company's assets and liabilities. 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 ejendommene er beregnet til 7%, og baseret på vurdering modtaget fra GVA Grimley Ltd.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene 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.

Property valuation
The return of the properties are calculated to 7%, and based on assessments recived from GVA Grimley Ltd.

Management estimates that the fixed fair value of the properties are an expression of the current market level.

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

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

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 1. prioritetslån er krævet indfriet pr. 8. juni 2012 og udgør TDKK 30.881 pr. 31. december 2014 på baggrund af overtrådt belåningsværdi klausul. Det har ikke været muligt for selskabet at indfri lånet, hvorfor banken som sikkerhed har sikret sig rådigheden over indbetalinger til selskabets huslejekonto. Selskabets 1. prioritetslån skal genforhandles senest den 25. november 2015. Det er ledelsen og administrators forventning, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2015.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow forventes en investorindbetaling i 2015 på TDKK 180.

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.

On 8 June 2012 it was requested that the Company's 1st mortgage loan is repaid. On 31 December 2014 the loan amounts to DKK 30,881k due to breach of the "loan to value" clause. It has not been possible for the Company to repay the loan which is why the bank has taken command of payments into the Company's rent account in security. The Company's 1st mortgage loan is to be renegotiated no later than 25 November 2015. Management and administrator expects that sufficient financing will be obtained to be able to continue operations in 2015.

Investor payments for 2015 in the order of DKK 180k are a precondition for the continued operation of the Company.

Noter
Notes

		2014 DKK	2013 DKK
2	**Regulering til dagsværdi, netto**		
	Net valuation gains		
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.681.274	307.091
	Fair value adjustment of investment properties		
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	974.813	-1.919.350
	Fair value adjustment of debt, investment properti		
	Valutakursreguleringer af ejendomme	2.290.164	-817.229
	Foreign exchange adjustment of properties		
	Valutakursregulering af gæld	-1.873.592	675.710
	Foreign exchange adjustment of debt		
		4.072.659	**-1.753.778**
3	**Andre finansielle indtægter**		
	Other financial income		
	Valutakursregulering, øvrige	65.869	0
	Foreign exchange adjustment, other		
	Renteindtægter i øvrigt	840	12.727
	Other interest income		
		66.709	**12.727**
4	**Andre finansielle omkostninger**		
	Other financial expenses		
	Renteomkostninger i øvrigt	1.908.857	1.874.316
	Other interest expenses		
		1.908.857	**1.874.316**

5 Investeringsejendomme
Investment properties

	Investerings-ejendomme *Investment properties*
Kostpris 1. januar 2014 *Cost 1 January 2014*	46.166.317
Kostpris 31. december 2014 ***Cost 31 December 2014***	**46.166.317**
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2014 *Value adjustment of fair value 1 January 2014*	-8.383.633
Årets værdireguleringer *Value adjustments of the year*	2.681.274
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2014 ***Value adjustment of fair value 31 December 2014***	**-5.702.359**
Valutakursregulering, netto 1. januar 2014 *Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2014*	-6.787.422
Årets regulering, netto *Adjustment for the year, net*	2.290.164
Valutakursregulering, netto 31. december 2014 ***Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2014***	**-4.497.258**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 ***Carrying amount at 31 December 2014***	**35.966.700**

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis +0,5% og -0,5%, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.
The below survey shows the required rate of return applied and the effect on the fair value of the property in case of changes to the required rate of return of +0,5% and -0,5%, respectively, when other factors of the fair value calculation are unchanged.

	2014	**2013**
Anvendt afkastkrav i % *Rate of return applied*	7,00	7,75

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

+0,5%	-2.403
-0,5%	2.773

6 Egenkapital
Equity

	1/1-14 DKK *1 January 2014*	Indskud / regulering af stamkapital DKK *Contribution*	Årets resultat DKK *Profit distribution*	31/12-14 DKK *31 December 2014*
Kommanditkapital..... *Share capital*	16.058.000	6.634.000	0	22.692.000
Heraf ikke indbetalt..... *Capital not paid in*	-6.360.783	-4.115.057	0	-10.475.840
Indbetalt udtrådte investorer..... *Payment resigned investors*	1.404.191	6.142	0	1.410.333
Indskud kommanditister..... ***Share capital***	**11.101.408**	**2.525.085**	**0**	**13.626.493**
Overført resultat..... *Retained profit*	-12.151.922	0	4.486.845	-7.665.077
I alt..... ***Total***	**-1.050.514**	**2.525.085**	**4.486.845**	**5.961.416**

The share capital has remained unchanged for the last 5 years.

Der er udstedt 124 andele af DKK 183.000.
124 shares of DKK 183.000.

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

		2014 DKK	2013 DKK
7	**Langfristede gældsforpligtelser** ***Long-term liabilities***		
	Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede forpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede forpligtelser. *Payments due within 1 year are recognised as short-term debt. Other debt is recognised as long-term debt.*		
	Forpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: *The debt falls due for payment as specified below:*		
	Efter 5 år *After 5 years*	0	0
	Mellem 1 og 5 år *Between 1 and 5 years*	0	0
	Langfristet del ***Long-term part***	**0**	**0**
	Indenfor 1 år *Within 1 year*	29.936.569	30.965.325
		29.936.569	**30.965.325**
	Regulering til kontantværdi, netto 1. januar 2014 *Adjustment to cash value, net, at 1 January 2014*	1.919.350	0
	Årets regulering, netto *Adjustment for the year, net*	-974.813	1.919.350
	Regulering til kontantværdi, netto 31. december 2014 *Adjustment to cash value, net, at 31 December 2014*	**944.537**	**1.919.350**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014 ***Carrying amount at 31 December 2014***	**30.881.106**	**32.884.675**

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 110.

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 110k.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 30.881 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør i alt TDKK 35.967, samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 30,881k 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 35,967k as well as transfer in rental income.