

K/S Welford Place

CVR nr. 28 28 26 21

Årsrapport 2013 *Annual Report 2013*

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

*The Annual Report was presented and adopted at the Annual
General Meeting of the Company the 12 May 2014*

Jens Hahn Nielsen
Dirigent/Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Selskabsoplysninger <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	2
Påtegninger <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Management's Statement on the Annual Report</i>	3
Den uafhængige revisors erklæringer..... <i>Independent Auditor's Report</i>	4-6
Ledelsesberetning <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december <i>Financial Statements 1 January - 31 December</i>	
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	8-11
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	12
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	13-14
Noter..... <i>Notes</i>	15-22

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

CVR-nr.: 28 28 26 21

CVR no.:

Hjemsted: København

Registered Office:

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse
Supervisory Board

Per Rehné, formand/Chairman
Helle Drachmann Fridberg
Henrik Johan Jacobsen

Komplementar
General Partner

Welford Place Komplementarselskabet ApS
c/o Kristensen Properties A/S
Rådhuspladsen 75, 4.
DK-1550 København V

Revision
Auditor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
DK-2000 Frederiksberg

Ledelsespåtegning

Management's Statement on the Annual Report

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

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslov.
- At den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.
- At årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.
- Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

The Supervisory Board presents the Annual Report 2013 of K/S Welford Place . 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 25. april 2014
Copenhagen, 25 April 2014

Bestyrelse
Supervisory Board

Per Rehné
Formand/*Chairman*

Helle Drachmann Fridberg

Henrik Johan Jacobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

The Independent Auditor's Report

**Til komplementaren og kommanditisterne i
K/S Welford Place**

**To the general and limited partners of K/S
Welford Place**

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Welford Place 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 Welford Place 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' and Managements 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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.

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

The audit has not resulted in any qualification.

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2013 and of the results 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 det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendom og finansieringsforhold. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for disse usikkerheder. Ledelsen forventer, at der opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2014, og aflægger i overensstemmelse hermed årsrapporten under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Emphasis of matter in the financial statements

Without qualifying our opinion, we draw attention to the fact that there is uncertainty in respect of the Company's financial circumstances. We refer to Management's mention of the financial circumstances in Note 1. Management expects that sufficient financing will be obtained to be able to continue operations in 2014, and consequently the Annual Report is presented on a going concern basis.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte 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 25. april 2014

Copenhagen, 25 April 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Poul Erik Olsen

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Michael Tuborg

Statsautoriseret revisor

State Authorised Public Accountant

Ledelsesberetning

Management's Review

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2013 været fuldt udlejet.

Resultatet for 2013 er negativt påvirket af dagsværdiregulering af lån på tkr. 1.766 ekskl. valutakursregulering.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er reduceret med TDKK 245 og prioritetsgælden er reduceret med TDKK 260 i 2013, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten, gevinst TDKK 15 er indregnet i resultatopgørelsen.

Ejendommen forventes fortsat at være fuldt udlejet, og der forventes for regnskabsåret 2014 et negativt resultat. Selskabet har på foranledning af 1. prioritetslångiver fået en ny lejer "Stonegate", som er en betydelig stærkere pub-operatør end selskabets tidligere lejer. Betingelsen for indgåelse af den nye lejekontrakt var en accept af 18 måneders lejefrihed fra den 1. januar 2014. Herudover er lejers uopsigelighedsperiode forlænget med 5 år.

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 loan of DKK 1.766k, Excluding foreign exchange adjustment.

In addition, the property carrying amount is decreased by DKK 245k and the mortgage debt is decreased by DKK 260k in 2013 as a consequence of foreign exchange adjustment at the closing exchange rate. The net effect, profit DKK 15k, is recognised in the Income Statement.

The property is expected to be fully let during the financial year 2014 as well as and an equivalent result. At the request of the 1st mortgage lender, the Company has got a new tenant, "Stonegate", who is a considerably stronger pub operator than the Company's former tenant. The entering into a new lease was stipulated by an acceptance of a rent-free period of 18 months valid from 1st January 2014. Furthermore, the tenant's irrevocability has been prolonged by 5 years.

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

Significant events after the end of the financial year

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

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S Welford Place for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of K/S Welford Place for 2013 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost, recognising a constant effective interest over the term. Amortised cost is stated at initial cost less any deductions and with addition/deduction of the accumulated amortisation of the difference between cost and nominal amount.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Resultatopgørelsen

Generelt

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

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

Income Statement

General

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

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 as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. 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. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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

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

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

Tilgodehavender

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

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. Changes in fair value are recognised in the income statement.

Properties under construction are measured at cost.

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.

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.

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>		727.522	793.863
Regulering til dagsværdi, netto..... <i>Net valuation gains</i>	2	-1.751.688	-2.647.338
Resultat før finansielle poster <i>Loss before financial income and expenses</i>		-1.024.166	-1.853.475
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		13.668	63
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-832.825	-914.662
Årets resultat <i>Profit for the year</i>		-1.843.323	-2.768.074
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-1.843.323	-2.768.074
I alt <i>Total</i>		-1.843.323	-2.768.074

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2013 DKK	2012 DKK
Investeringsejendom..... <i>Investment property</i>		10.302.022	10.547.460
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible fixed assets</i>	3	10.302.022	10.547.460
Anlægsaktiver <i>Fixed Assets</i>		10.302.022	10.547.460
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... <i>Trade receivables</i>		18.254	18.689
Tilgodehavende investorindskud..... <i>Receivable investor deposit</i>		13.333	10.133
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		13.359	11.999
Tilgodehavender <i>Accounts receivable</i>		44.946	40.821
Likvider <i>Cash and cash equivalents</i>		7.067	28.587
Omsætningsaktiver <i>Current Assets</i>		52.013	69.408
Aktiver <i>Assets</i>		10.354.035	10.616.868

Balance 31. december

Balance Sheet 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2013 DKK	2012 DKK
Indskud kommanditister..... <i>Share capital</i>		6.553.800	6.053.800
Overført resultat..... <i>Retained profit</i>		-11.465.069	-9.621.746
Egenkapital <i>Equity</i>	4	-4.911.269	-3.567.946
Gæld til kreditinstitutter..... <i>Bank debt</i>	5	2.054.000	2.216.000
Langfristede gældsforpligtelser <i>Long-term liabilities</i>		2.054.000	2.216.000
Kortfristet del af langfristet gæld..... <i>Short-term portion of long-term liabilities</i>	5	12.828.121	11.559.029
Gæld til pengeinstitutter..... <i>Bank debt</i>		10.797	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		372.386	409.785
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		13.211.304	11.968.814
Gældsforpligtelser <i>Liabilities</i>		15.265.304	14.184.814
Passiver <i>Equity and Liabilities</i>		10.354.035	10.616.868
Eventualposter mv. <i>Contingencies etc.</i>	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	7		

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. Den negative udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af 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 negative development of the financial market and the real estate market implies that the uncertainty related to valuation of assets and liabilities continues to be greater than normally.

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 1.766. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 og påvirker årets resultat negativt med TDKK 1.766.

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 1.766k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 and has a negative influence on result for the year with DKK 1.766k.

Værdiansættelse af ejendommen

Afkastet for ejendommen er beregnet til 8,00%, og baseret på vurdering af den nye lejers bonitet og forlængelse af lejekontrakten, hvilket har reduceret risikoen for tomgang m.v.

Property valuation

The return of the property has been calculated at 8,00% and is based on the estimate of the creditworthiness by the new tenant and the prolongation of the lease, which has reduced the risk for idling, etc..

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 anlægsnoter.

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.

Noter

Notes

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 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 investorenes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelse i takt med at de forfalder.

Uncertainty with respect to going concern

The Company's financial risks primarily relate to financing of the Company's properties and consequently the risk of preliminary termination of the Company's loans, changes in interest rates etc. as well as the investors' ability to meet the payment obligations as they fall due.

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret opskrevet fra DKK 10.000 til DKK 10.280.

The company's share capital is recorded in the financial year from DKK 10.000k to DKK 10.280k.

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

The Company's equity inclusive share capital not paid 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.

Selskabets 1. prioritets långiver har gjort opmærksom på at loan to value klausulen er estimeret til at være brudt. Banken har dog i den forbindelse ikke gjort yderligere tiltag. Det er ledelsens og administrators forventning, at der findes en løsning med 1. prioritetsbanken på tilsvarende vilkår som det nuværende lån, og at selskabet kan fortsætte driften i 2014.

The Company's 1st mortgage lender has drawn attention to the fact that the loan to value clause seems to be exceeded. The Bank has though not taken any further actions. Management and the Administrator expect that a solution with the 1. lender on existing conditions will be found and that the Company will be able to continue operations in 2014.

Noter

Notes

Selskabet har på foranledning af 1. prioritetslångiver fået en ny lejer "Stonegate", som er en betydelig stærkere pub-operatør end selskabets tidligere lejer. Betingelsen for indgåelse af den nye lejekontrakt var en accept af 18 måneders lejefrihed fra den 1. januar 2014 under forudsætning af, at der opnås kassekredit hos 1. prioritetslångiver. Det er lejers hensigt at istandsætte ejendommen i løbet af de første 12 måneder af den lejefri periode. Lejen er aftalt til den samme som nuværende, og løbetiden på kontakten er forlænget til 2028.

For at sikre likviditetsberedskabet og cash flow samt eventuel indfrielse af 2. prioritetslånet forventes en investorindbetaling i 2014 på TDKK 2.487.

At the request of the 1st mortgage lender, the Company has got a new tenant, "Stonegate", who is a considerably stronger pub operator than the Company's former tenant. The entering into a new lease was stipulated by an acceptance of a rent-free period of 18 months valid from 1st January 2014 given that 1st mortgage lender includes a overdraft facility. It is the intention of the tenant to refurbish the property during the first 12 months of this rent-free period. The rent will be unchanged, and the duration of the contract has been prolonged until 2028.

Investor payments for 2014 in the order of DKK 2.487k are a precondition for the continued operation of the Company as well as possible repayment of the 2nd mortgage loan .

Noter

Notes

	2013	2012
	DKK	DKK
2 Regulering til dagsværdi, netto		
<i>Net valuation gains</i>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	0	-2.771.716
<i>Fair value adjustment of investment property</i>		
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendom.....	-1.765.938	0
<i>Fair value adjustment of debt, investment property</i>		
Valutakursreguleringer af ejendom.....	-245.438	414.176
<i>Foreign exchange adjustment of property</i>		
Valutakursregulering af gæld.....	259.688	-289.798
<i>Foreign exchange adjustment of debt</i>		
	-1.751.688	-2.647.338

Noter

Notes

3 Investeringsejendom

Investment property

	Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. januar 2013.....	19.935.674
<i>Cost 1 January 2013</i>	
Kostpris 31. december 2013.....	19.935.674
<i>Cost 31 December 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	-6.956.896
<i>Value adjustment of fair value 1 January 2013</i>	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	-6.956.896
<i>Value adjustment of fair value 31 December 2013</i>	
Valutakursregulering, netto 1. januar 2013.....	-2.431.318
<i>Foreign exchange adjustment net, at 1 January 2013</i>	
Årets regulering, netto.....	-245.438
<i>Adjustment for the year, net</i>	
Valutakursregulering, netto 31. december 2013.....	-2.676.756
<i>Foreign exchange adjustment net, at 31 December 2013</i>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	10.302.022
<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 %.....	8,00	9,00
<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%	-675
-0,5%	765

Noter

Notes

4 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.....	10.000.000	280.000	0	10.280.000
<i>Share capital</i>				
Heraf ikke indbetalt.....	-3.946.200	220.000	0	-3.726.200
<i>Capital not paid in</i>				
Indskud kommanditister.....	6.053.800	500.000	0	6.553.800
<i>Share capital</i>				
Overført resultat.....	-9.621.746	0	-1.843.323	-11.465.069
<i>Retained profit</i>				
I alt.....	-3.567.946	500.000	-1.843.323	-4.911.269
<i>Total</i>				

Der er udstedt 100 andele af DKK 102.800.

100 shares of DKK 102.800.

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

Noter

Notes

	2013	2012
	DKK	DKK
5 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.....	1.289.000	1.499.000
<i>After 5 years</i>		
Mellem 1 og 5 år.....	765.000	717.000
<i>Between 1 and 5 years</i>		
Langfristet del.....	2.054.000	2.216.000
<i>Long-term part</i>		
Indenfor 1 år.....	12.828.121	11.559.029
<i>Within 1 year</i>		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	14.882.121	13.775.029
<i>Carrying amount at 31 December 2013</i>		

I forbindelse med måling og indregning af selskabets kortfristede 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 kortfristede gæld med TDKK 1.766. Effekten heraf er indregnet i resultatopgørelsen for 2013 via "Regulering til dagsværdi, netto - dagsværdiregulering af gæld".

Førtidsindfrielsesomkostninger, som ikke er indregnet i ovenstående dagsværdi af gælden pr. 31. december 2012, er estimeret til TDKK 2.932.

In relation to measurement and recognition of the Company's short-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 short-term debt with DKK 1.766k. The result hereof is recognised in the income statement for 2013 via "Adjustment to fair value, net - fair value adjustment of debt".

Redemption costs, which is not recognised in the above fair value of the debt as at 31 December 2012 are estimated at DKK 2.932k.

6 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 100.

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 100k.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for prioritetsgæld på TDKK 14.882 er der ved ejerpantebrev givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør i alt TDKK 10.302, samt transport i lejeindtægter.

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

As security for mortgage loans of DKK 14.882k 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 10.302k as well as transfer in insurance.

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