

K/S Surbiton, UK
c/o EjendomsInvest, Hammershusgade 9, 2100

CVR-nr. 10 11 45 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Surbiton, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

Bestyrelse



Jan Folden
Formand

Ole Fagermo



Michael Kaa Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til investorerne i K/S Surbiton, UK

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Surbiton, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 revisionen 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.

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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


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.

København, den 26. maj 2016

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Claus Carlsen
statsautoriseret revisor



Steen K. Bager
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Surbiton, UK c/o EjendomsInvest Hammershusgade 9 2100
	CVR-nr.: 10 11 45 27 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jan Folden, Formand Ole Fagermo Michael Kaa Andersen
Direktion	Jan Folden, Formand Ole Fagermo Michael Kaa Andersen
Komplementar	ApS Komplementarselskabet Surbiton, UK
Administrator	I/S EjendomsInvest
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 7.547.096 mod 6.560.036 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	7.056.324	7.056.324
1 Driftsomkostninger	-72.486	-70.564
Bruttoresultat	6.983.838	6.985.760
2 Administrationsomkostninger	-292.265	-336.250
Resultat før finansielle poster	6.691.573	6.649.510
Andre finansielle indtægter	142.461	0
Andre finansielle omkostninger	-2.276.220	-2.863.910
Driftsresultat	4.557.814	3.785.600
3 Værdiregulering	2.989.282	2.774.436
Årets resultat	7.547.096	6.560.036
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	7.547.096	6.560.036
Disponeret i alt	7.547.096	6.560.036

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>100.107.810</u>	<u>94.198.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>100.107.810</u>	<u>94.198.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>100.107.810</u>	<u>94.198.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>80.737</u>	<u>26.844</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>80.737</u>	<u>26.844</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.972.438</u>	<u>4.417.338</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.053.175</u>	<u>4.444.182</u>
	Aktiver i alt	<u>104.160.985</u>	<u>98.642.682</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
5	Kontant andel af stamkapitalen	10.365.000	10.365.000
6	Overført resultat	36.378.228	28.898.953
	Egenkapital i alt	46.743.228	39.263.953
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	41.884.010	43.595.322
	LMN Finance	4.873.869	7.413.869
	I/S Amagertorv Invest	4.044.760	3.806.000
	ApS Komplementarselskabet Surbiton, UK	96.628	97.152
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.899.267	54.912.343
	Kortfristet del af langfristet gæld	4.308.525	2.466.765
	Gæld til pengeinstitutter	426	0
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	1.749.763	1.571.258
8	Anden gæld	459.776	428.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.518.490	4.466.386
	Gældsforpligtelser i alt	57.417.757	59.378.729
	Passiver i alt	104.160.985	98.642.682
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Driftsomkostninger		
Ejendomsadministration, UK	70.563	70.564
Diverse driftsomkostninger	<u>1.923</u>	<u>0</u>
	<u>72.486</u>	<u>70.564</u>
2. Administrationsomkostninger		
Selskabsadministration	155.320	161.649
Konsulenthonorar	5.500	55.844
Gebyrer	7.180	7.046
Revisorhonorar	33.000	28.500
Revisorhonorar, udland	21.028	20.552
Bestyrelseshonorar	25.000	25.000
Forsikringer	24.869	24.186
Møder	4.185	0
Diverse administrationsomkostninger	<u>16.183</u>	<u>13.473</u>
	<u>292.265</u>	<u>336.250</u>
3. Værdiregulering		
Værdiregulering af ejendom	5.909.310	5.895.450
Værdiregulering af gæld	<u>-2.920.028</u>	<u>-3.121.014</u>
	<u>2.989.282</u>	<u>2.774.436</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	98.451.299	98.451.300
Kostpris 31. december 2015	98.451.299	98.451.300
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-4.252.800	-10.148.250
Årets valutakursregulering	5.909.311	5.895.450
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.656.511	-4.252.800
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	100.107.810	94.198.500

Selskabets ejendom er optaget til GBP 9.900.000.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastprocent:

Afkastprocent

7,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 3.034 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 46.743 t.kr. til 43.709 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Kontant andel af stamkapitalen				
Den kontante andel af selskabskapitalen specificeres således:				
100 kommanditanparter á DKK 148.390	10.365.000	10.365.000		
	<u>10.365.000</u>	<u>10.365.000</u>		
Den hertil svarende stamkapital udgør:				
100 kommanditanparter á DKK 440.000	44.000.000	44.000.000		
	<u>44.000.000</u>	<u>44.000.000</u>		
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	467.432	392.640		
	<u>467.432</u>	<u>392.640</u>		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	28.898.953	22.338.917		
Årets overførte overskud eller underskud	7.547.096	6.560.036		
Udlodning	-67.821	0		
	<u>36.378.228</u>	<u>28.898.953</u>		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Gæld i alt</u>	<u>Gæld i alt</u>
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
I/S Amagertorv Invest	0	1.011.190	4.044.760	3.806.000
Gæld til pengeinstitutter	3.538.525	27.720.530	45.422.535	46.062.087
LMN Finance	770.000	4.000.000	5.643.869	7.413.869
	<u>4.308.525</u>	<u>32.731.720</u>	<u>55.111.164</u>	<u>57.281.956</u>
8. Anden gæld				
Moms			329.224	287.543
Renter			68.751	77.777
Skyldige omkostninger			61.801	63.043
			<u>459.776</u>	<u>428.363</u>

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 51.066 t.kr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 100.108 t.kr.

Endvidere er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for bankgæld.

10. Eventualposter

Kommanditselskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest, som kan opsiges med 6 måneders varsel.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Surbiton, UK er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Driftsomkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration i regnskabsperioden, herunder selskabs- og ejendomsadministration, advokatbistand og revision.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger vedrørende realkredit og pengeinstitutter, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende gældsforpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.