



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

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

CVR-nr. 10 11 45 27

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2022.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Allan Jacobsen", positioned above a horizontal line.

Allan Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S Surbiton, UK.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

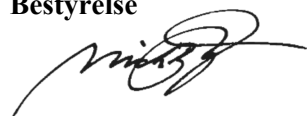
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 11. marts 2022

Bestyrelse



Michael Kaa Andersen
Formand



Ole Fagermo



Kurt Kim Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til investorerne i K/S Surbiton, UK

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Surbiton, UK for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. marts 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsejendommen måles i årsrapporten til dagsværdi beregnet ud fra en afkastbaseret-model. Afkastkravet er vurderet af kyndige indenfor ejendomsbranchen. Ud fra et markedsbaseret afkastkrav på 7,50% er dagsværdien for ejendommen 99,1 mio kr. Ændring af afkastkravet i opadgående retning med 0,25% vil påvirke ejendommen med ca. 2,7 mio kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 7.023.994 kr. mod 6.721.797 kr. sidste år. Årets resultat udgør 11.354.239 kr. mod -2.173.183 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste	7.023.994	6.721.797
Nedskrivninger af tilgodehavende	0	-3.541.092
Andre finansielle indtægter	1.329	1.466.819
Øvrige finansielle omkostninger	-2.644.204	-900.387
Resultat før værdireguleringer	4.381.119	3.747.137
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.973.120	-5.920.320
Årets resultat	11.354.239	-2.173.183
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	11.354.239	0
Disponeret fra overført resultat	0	-2.173.183
Disponeret i alt	11.354.239	-2.173.183

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	99.236.480	92.263.360
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>99.236.480</u>	<u>92.263.360</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>99.236.480</u>	<u>92.263.360</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende leje	2.282.526	2.124.655
	Andre tilgodehavender	80.422	71.710
	Periodeafgrænsningsposter	16.852	13.030
	Tilgodehavender i alt	<u>2.379.800</u>	<u>2.209.395</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.038.816</u>	<u>2.034.785</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>6.418.616</u>	<u>4.244.180</u>
	Aktiver i alt	<u>105.655.096</u>	<u>96.507.540</u>

Balance 31. december

Passiver	2021	2020
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
2 Kontant andel af stamkapitalen	11.070.000	10.615.000
Overført resultat	68.468.602	57.114.363
Egenkapital i alt	<u>79.538.602</u>	<u>67.729.363</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til pengeinstitutter	20.208.368	21.444.248
5 Covid-19 lån, UK	309.642	370.701
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.518.010</u>	<u>21.814.949</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	3.433.866	3.978.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.447	14.214
Anden gæld	1.566.256	1.521.887
Periodeafgrænsningsposter	516.915	1.448.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.598.484</u>	<u>6.963.228</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>26.116.494</u>	<u>28.778.177</u>
Passiver i alt	<u>105.655.096</u>	<u>96.507.540</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	10.615.000	57.114.363	67.729.363
Investorindskud	455.000	0	455.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	11.354.239	11.354.239
	11.070.000	68.468.602	79.538.602

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	98.451.300	98.451.300
Kostpris 31. december 2021	98.451.300	98.451.300
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-6.187.940	-267.620
Regulering til dagsværdi	6.973.120	-5.920.320
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	785.180	-6.187.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	99.236.480	92.263.360
Ejendomsværdi GBP	11.200.000	11.200.000

Værdiansættelsen af ejendommen foretages ved anvendelse af en afkastbaseret-model. Dagsværdiberegningen foretages med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drits-, 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent	7,50
---------------	------

Følsomhedsanalyse:

Den væsentligste faktor ved fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.658 t.kr.

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
2. Kontant andel af stamkapitalen		
Kontant andel af stamkapitalen 1. januar 2021	10.615.000	10.365.000
Investorindskud	455.000	250.000
	11.070.000	10.615.000
100 kommanditanparter á DKK 440.000	44.000.000	44.000.000
	44.000.000	44.000.000
Den regnskabsmæssige egenkapital pr. anpart udgør	795.386	677.294
	795.386	677.294
3. Gældsbev		
Gældsbev i alt	0	823.780
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-823.780
	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	23.553.630	24.558.136
Heraf forfalder inden for 1 år	-3.345.262	-3.113.888
	20.208.368	21.444.248
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	31/12 2021 kr.	31/12 2020 kr.
5. Covid-19 lån, UK		
Covid-19 lån i alt	398.246	411.890
Heraf forfalder inden for 1 år	-88.604	-41.189
	<u>309.642</u>	<u>370.701</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>82.378</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 23.598 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 99.236 t.kr.

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet har indgået selskabsadministrationsaftale med I/S Ejendomsinvest. Aftalen 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 med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en intern årsrapport. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

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

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

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat påhviler de enkelte kommanditister, og der indregnes derfor ikke skat i selskabets årsregnskab. Der foretages skattemæssige afskrivninger på ejendommen i kommanditisternes egne selvangivelse.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er vurderet af kyndige i ejendomsbranchen hvilket danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

INTRANOTE signing

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er blevet underskrevet ved hjælp af IntraNote Signing.
Underskrivernes identitet er blevet registreret, og underskriverne står opført nedenfor.

Med min underskrift bekræfter jeg indhold og datoer i dette dokument

Michael Brag

På vegne af: Michael Kaa Andersen

ID: b7a6e748-9a10-7414-61b8-9338c77df4a6

Dato: 2022-05-05 15:40 (UTC)



Allan Jacobsen

På vegne af: EjendomsInvest

ID: ef804e7c-0899-9000-501a-c73cdbff1370

Dato: 2022-05-05 16:24 (UTC)



Kurt Petersen

ID: 6e88e4aa-a0d0-fa15-60fe-3b3c929ebeb9

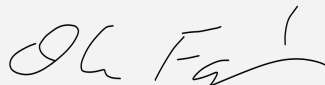
Dato: 2022-05-09 13:03 (UTC)



Ole Fagermo (Bestyrelsesmedlem)

ID: b5189806-5688-0cea-a9de-3f0b1c965060

Dato: 2022-05-09 05:08 (UTC)



Steen K. Bager

På vegne af: Grant Thornton, Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

ID: 3f7e1981-ea6d-04bc-c7e0-53875f0a8d6a

Dato: 2022-05-05 16:28 (UTC)

