

K/S Lewisham, London

c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(13. regnskabsår)

CVR nr. 27493971

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter	12-16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Lewisham, London.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. maj 2016

I bestyrelsen:

Jesper Tullin (formand)

Jacob Høedt Larsen

Ernest Schuster

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Lewisham, London

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Lewisham, London for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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, at 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 virksomhedens udarbejdelse og aflæggelse 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

Hørsholm, den 26. maj 2016

JWS Revision

Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 27015476

Claus Hansen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Lewisham, London
c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 27493971
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar Lewisham, London Komplementar ApS

Bestyrelse Jesper Tullin (formand)
Jacob Høedt Larsen
Ernest Schuster

Selskabsadm. c/o Bækgården Administration A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision JWS Revision
Godkendt revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12 1 tv
2970 Hørsholm
CVR-nr.: 27015476

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen 150/154 High Street, Lewisham, London, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.866.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en indtægt på t.dkk 2.806.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 4.672.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 31.573. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 15.382.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Lewisham, London for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale handelsvilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved at fastsættelse af investers afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden (begge incl. margin).

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	1	6.153.920	6.571.349
Lejeindtægter i alt		6.153.920	6.571.349
Administrationsomkostninger	2	-95.131	-273.122
Resultat før finansielle poster m.v.		6.058.789	6.298.227
Finansielle indtægter	3	575	47.342
Finansielle omkostninger	4	-4.192.982	-3.975.511
Resultat før dagsværdiregulering		1.866.382	2.370.058
Værdireguleringer	5	2.805.560	3.693.914
ÅRETS RESULTAT		4.671.942	6.063.972
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.671.942	6.063.972
		4.671.942	6.063.972

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	6	<u>106.174.950</u>	<u>99.907.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>106.174.950</u>	<u>99.907.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>106.174.950</u>	<u>99.907.500</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>1.859.936</u>	<u>1.647.116</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.859.936</u>	<u>1.647.116</u>
AKTIVER I ALT		<u>108.034.886</u>	<u>101.554.616</u>

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	7	11.617.988	11.257.988
Overført resultat	7	<u>19.955.013</u>	<u>15.283.071</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>31.573.001</u>	<u>26.541.059</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	66.562.750	64.990.275
Prioritetsgæld, BankNordik	9	<u>5.700.000</u>	<u>6.500.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>72.262.750</u>	<u>71.490.275</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, Canada Life	8	1.926.827	1.708.094
Prioritetsgæld, BankNordik	9	384.541	33.887
Anden gæld	10	481.268	457.827
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>1.406.499</u>	<u>1.323.474</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.199.135</u>	<u>3.523.282</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>76.461.885</u>	<u>75.013.557</u>
PASSIVER I ALT		<u>108.034.886</u>	<u>101.554.616</u>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	11		

NOTER

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	<u>6.153.920</u>	<u>6.571.349</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftale med Old Hall Street Properties Ltd.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 610.000. Lejemålet løber indtil 2022.

	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
2 Administrationsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	51.704	54.901
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	0	-11.000
Revisor, UK	20.629	17.406
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Omkostninger, Rent Review	0	179.453
Rådgivning lejeforhold	0	4.290
Diverse omkostninger	2.579	6.823
Administrationsomkostninger i alt	<u>95.131</u>	<u>273.122</u>
3 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	575	520
Renter, lejer, Backrent	0	8.239
Kursgevinst, valuta	0	38.583
Finansielle indtægter i alt	<u>575</u>	<u>47.342</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Canada Life	3.844.310	3.557.361
Renter, prioritetsgæld, BankNordik	272.687	413.868
Renter, komplementarselskab	4.382	4.282
Kurstab, valuta	71.603	0
Finansielle omkostninger i alt	<u>4.192.982</u>	<u>3.975.511</u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	0	4.459.750
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	6.267.450	6.252.750
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 8	543.602	-2.778.776
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-4.005.492	-4.239.810
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	2.805.560	3.693.914
	<hr/>	<hr/>
6 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	68.002.556	68.002.556
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	68.002.556	68.002.556
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.419.030	6.419.030
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	31.904.944	21.192.444
Årets regulering, afkastrelateret	0	4.459.750
Årets regulering, kursrelateret	6.267.450	6.252.750
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	38.172.394	31.904.944
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	106.174.950	99.907.500
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	10.500.000	10.500.000
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	5,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
7 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 675.000, ultimo	27.000.000	27.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
40 kommanditanparter á kr. 281.450, primo	11.257.988	10.633.820
Ændring i året	360.000	624.168
	<u> </u>	<u> </u>
40 kommanditanparter á kr. 290.450, ultimo	11.617.988	11.257.988
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt	15.382.012	15.742.012
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	384.550	393.550
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	15.283.071	9.219.099
Overført af årets resultat	4.671.942	6.063.972
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	19.955.013	15.283.071
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	31.573.001	26.541.059
	<u> </u>	<u> </u>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
8 Prioritetsgæld, Canada Life		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	57.087.368	58.758.050
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	6.134.073	6.313.589
Værdiregulering, primo	7.940.319	921.733
Årets værdiregulering, renterelateret	-543.602	2.778.776
Årets værdiregulering, kursrelateret	4.005.492	4.239.810
Værdiregulering, ultimo	11.402.209	7.940.319
Dagsværdi, ultimo	68.489.577	66.698.369
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	6.773.166	7.009.813
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	57.595.993	57.041.423
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	8.966.757	7.948.852
Langfristet del i alt	66.562.750	64.990.275
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.926.827	1.708.094
9 Prioritetsgæld, BankNordik		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	2.100.000	3.000.000
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.600.000	3.500.000
Langfristet del i alt	5.700.000	6.500.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	384.541	33.887

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Lewisham, London Komplementar ApS	145.739	142.433
Skyldig moms, UK	305.884	286.496
Skyldige omkostninger	29.645	28.898
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	481.268	457.827
	<hr/>	<hr/>

11 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 106.175 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 74.574. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 6.085.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.