

K/S Saxon Street

Tuborg Havnepark 6, 4. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 30 24 74 50

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 08/04-17


Origent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæringer

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

6

Balance pr. 31. december 2016

7

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Saxon Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentagte, den 27/1-17

Bestyrelse



Bente Hegermærk
formand



Henrik Zeberg Jensen

Egon Klitgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Saxon Street

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Saxon Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 2, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom, som er opgjort til dagsværdi.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

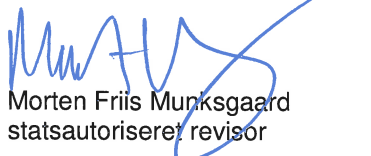
København, den 27/1-17

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Michael Brink Larsen
statsautoriseret revisor



Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Saxon Street
Tuborg Havnepark 6, 4. tv.
2900 Høllerup

CVR-nr.: 30 24 74 50
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 8. februar 2007
Regnskabsår: 10. regnskabsår
Hjemsted: Hellerup

Bestyrelse

René Hegermark, formand
Henrik Zeberg Jensen
Egon Klitgaard

Revisor

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Poul Bundgaards Vej 1, 1.
2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom beliggende i England.

Der er i kommanditselskabet tegnet 1.100 andele fordelt på seks kommanditister.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 2.042.589, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 18.109.770.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 6,25%. En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -5.091 og t.kr. 5.516. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

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.

Usædvanlige forhold

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv. samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtigelserne i takt med at de forfalder. Årsrapporten er aflagt ud fra en forudsætning om, at selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		8.881.384	9.857.011
Andre eksterne omkostninger		-290.019	-385.188
Bruttoresultat		8.591.365	9.471.823
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-19.527.694	13.739.826
Resultat før finansielle poster		-10.936.329	23.211.649
Finansielle indtægter		15.724.882	1.021
Finansielle omkostninger		-6.831.142	-8.493.315
Årets resultat		-2.042.589	14.719.355
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.042.589	14.719.355
		-2.042.589	14.719.355

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>132.376.688</u>	<u>151.904.382</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>132.376.688</u>	<u>151.904.382</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>132.376.688</u>	<u>151.904.382</u>
Andre tilgodehavender		113.193	128.286
Tilgodehavende investorindskud		272.999	22.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>10.626</u>
Tilgodehavender		<u>386.192</u>	<u>160.912</u>
Likvide beholdninger		<u>2.214.037</u>	<u>2.506.544</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.600.229</u>	<u>2.667.456</u>
Aktiver i alt		<u>134.976.917</u>	<u>154.571.838</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		110.000.000	110.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-83.939.515	-84.689.515
Indbetalt selskabskapital		26.060.485	25.310.485
Overført resultat		-7.950.715	-5.908.126
Egenkapital	5	<u>18.109.770</u>	<u>19.402.359</u>
Gæld til realkreditinstitutter		89.862.531	106.331.402
Andre kreditinstitutter		17.660.815	18.397.943
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>107.523.346</u>	<u>124.729.345</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.436.258	2.742.251
Kreditinstitutter		4.090.996	4.525.610
Anden gæld		2.816.547	3.172.273
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.343.801</u>	<u>10.440.134</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>116.867.147</u>	<u>135.169.479</u>
Passiver i alt		<u>134.976.917</u>	<u>154.571.838</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for renteændringer mv. samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder. Årsrapporten er aflagt ud fra en forudsætning om, at selskabet kan opretholde de nuværende kreditfaciliteter.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af en afkastberegning ud fra et normalt driftsår for ejendommen. Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelsen af ejendommens dagsværdi, udgør 6,25%. En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -5.091 og t.kr. 5.516. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

	2016 kr.	2015 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-19.527.694	3.200.000
Valutakursregulering af investeringsejendom	0	18.305.007
	<u>-19.527.694</u>	<u>21.505.007</u>
Værdiregulering investeringsejendomme		
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	0	-7.765.181
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-7.765.181
	<u>-19.527.694</u>	<u>13.739.826</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris 1. januar	156.456.313
Kostpris 31. december	156.456.313
Værdireguleringer 1. januar	-4.551.931
Årets værdireguleringer	-19.527.694
Værdireguleringer 31. december	-24.079.625
Regnskabsmæssig værdi 31. december	132.376.688

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	110.000.000	-84.689.515	-5.908.126	19.402.359
Indbetaling selskabskapital	0	750.000	0	750.000
Årets resultat	0	0	-2.042.589	-2.042.589
Egenkapital 31. december	110.000.000	-83.939.515	-7.950.715	18.109.770

består af 1.100 à nominelt kr. 100.000. Ingen er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	106.331.402	89.862.531	1.446.373	81.331.312
Andre kreditinstitutter	18.397.943	17.660.815	989.885	0
	<u>124.729.345</u>	<u>107.523.346</u>	<u>2.436.258</u>	<u>81.331.312</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter, i alt t.kr. 109.960, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 132.377 samt transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Saxon Street for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, advokat, forsikringer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Der afsættes ikke skat i årsrapporten, da selskabet ikke anses som værende et selvstændigt skattesubjekt efter dansk lovgivning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning 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 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.