

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 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 29. marts 2019

Claudio Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018	6
Balance pr. 31. december 2018	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 29. marts 2019

Bestyrelse

René Hegermark
formand

Henrik Zeberg Jensen

Egon Klitgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Saxon Street

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Saxon Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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 for 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 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 29. marts 2019

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Michael Brink Larsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23256

Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Saxon Street Tuborg Havnepark 6, 4. tv. 2900 Hellerup CVR-nr.: 30 24 74 50 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 8. februar 2007 Hjemsted: Gentofte
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 består i at eje og udleje fast ejendom beliggende i England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 4.424.584, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 27.956.445.

Kapitalberedskabet

Selskabets 2. prioritetsgæld på t.kr. 16.851 forfalder til betaling ultimo 2019 og er i årsrapporten præsenteret som kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering kreditfaciliteterne kan forlænges eller det vil være muligt at optage nyt lån i et andet kreditinstitut. Selskabet generer desuden positiv likviditet fra driften og på baggrund heraf vurderer ledelsen, at selskabet vil være i stand til at betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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% (6,25% i 2017). En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -5.132 og t.kr. 5.560. 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 markedsforskel 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.

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 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Nettoomsætning		8.642.503	8.361.681
Andre eksterne omkostninger		-288.648	-244.215
Bruttoresultat		8.353.855	8.117.466
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	1.181.456	-128.691
Resultat før finansielle poster		9.535.311	7.988.775
Finansielle indtægter		1.208.474	3.118.875
Finansielle omkostninger		-6.319.201	-6.350.060
Årets resultat		<u>4.424.584</u>	<u>4.757.590</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.424.584	4.757.590
		<u>4.424.584</u>	<u>4.757.590</u>

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	133.429.453	132.247.997
Materielle anlægsaktiver		133.429.453	132.247.997
Anlægsaktiver i alt		133.429.453	132.247.997
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.596.103	0
Andre tilgodehavender		169.957	115.873
Tilgodehavende investorindskud		219.938	283.312
Tilgodehavender		2.985.998	399.185
Likvide beholdninger		837.383	2.213.103
Omsætningsaktiver i alt		3.823.381	2.612.288
Aktiver i alt		137.252.834	134.860.285

Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		110.000.000	110.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-82.775.014	-83.192.014
Indbetalt virksomhedskapital		27.224.986	26.807.986
Overført resultat		731.459	-3.193.125
Egenkapital	5	<u>27.956.445</u>	<u>23.614.861</u>
Gæld til realkreditinstitutter		81.834.769	85.037.393
Andre kreditinstitutter		0	16.850.700
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>81.834.769</u>	<u>101.888.093</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	18.844.323	2.703.228
Kreditinstitutter		5.762.919	3.834.809
Anden gæld		727.318	692.234
Periodeafgrænsningsposter		2.127.060	2.127.060
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>27.461.620</u>	<u>9.357.331</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>109.296.389</u>	<u>111.245.424</u>
Passiver i alt		<u>137.252.834</u>	<u>134.860.285</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Ikke indbetalt virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	110.000.000	-83.192.014	-3.193.125	23.614.861
Årets udlodning	0	0	-500.000	-500.000
Årets investorindskud	0	417.000	0	417.000
Årets resultat	0	0	4.424.584	4.424.584
Egenkapital 31. december	110.000.000	-82.775.014	731.459	27.956.445

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets 2. prioritetsgæld på t.kr. 16.851 forfalder til betaling ultimo 2019 og er i årsrapporten præsenteret som kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser. Det er ledelsens vurdering kreditfaciliteterne kan forlænges eller det vil være muligt at optage nyt lån i et andet kreditinstitut. Selskabet generer desuden positiv likviditet fra driften og på baggrund heraf vurderer ledelsen, at selskabet vil være i stand til at betale sine forpligtelser i takt med de forfalder.

Årsrapporten er som følge heraf aflagt under forudsætning om fortsat drift.

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% (6,25% i 2017). En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -5.132 og t.kr. 5.560. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

Værdiregulering investeringsejendomme

	2018	2017
	kr.	kr.
	<u>1.181.456</u>	<u>-128.691</u>
	<u>1.181.456</u>	<u>-128.691</u>
	<u>1.181.456</u>	<u>-128.691</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	156.456.313
Kostpris 31. december	156.456.313
Værdireguleringer 1. januar	-24.208.316
Årets værdireguleringer	1.181.456
Værdireguleringer 31. december	-23.026.860
Regnskabsmæssig værdi 31. december	133.429.453

5 Egenkapital

Kommanditkapitalen består af 1.100 andele á nominelt kr. 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæftelsen udgør t.kr. 82.775 pr. 31. december 2018.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	85.037.393	83.828.392	1.993.623	72.243.911
Andre kreditinstitutter	16.850.700	16.850.700	16.850.700	0
	101.888.093	100.679.092	18.844.323	72.243.911

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter, i alt t.kr. 100.679, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 133.429 samt transport i lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Saxon Street for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger for forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

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.

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 nettorealisationseværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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 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.