

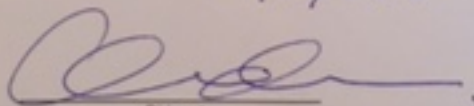
K/S Saxon Street

Tuborg Havnepark 6, 4. tv., 2900 Hellerup

CVR-nr. 30 24 74 50

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/5/2016


Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledeisesberetning	5
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	6
Balance pr. 31. december 2015	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledeispåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 16. maj 2016

Bestyrelse

Rens Hegermark
formand

Henrik Zeberg Jensen

Egon Kitgaard

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Saxon Street

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Saxon Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 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.

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.

Supplerende oplysninger vedrørende 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

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 16. maj 2016

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 Hellerup CVR-nr.: 30 24 74 50 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Hellerup
Bestyrelse	René Hegermark, formand Henrik Zeberg Jensen Egon Klitgaard
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Der er i kommanditselskabet tegnet 800 andele fordelt på seks kommanditister.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 14.719.355. Indeholdt i overskuddet er kursregulering af selskabets ejendom i GBP med kr. 21.505.007 samt gæld i GBP med kr. -7.765.181. Selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 19.402.359.

Selskabet har været part i en retssag mod tidligere revisor og har i 2015 fået medhold i Landsretten med tilkendelse af en erstatning på t.kr. 3.200. Erstatningen er indregnet som en regulering af kostprisen af selskabets investeringsejendom.

Kapitalberedskabet

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.

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 fastsættelse af ejendommens dagsværdi, udgør 6,25 %. En forskel på +/- 0,25% vil betyde et udsving i værdien på ejendommen på mellem t.kr. -5.920 og t.kr. 6.413. 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 værdiansættelse 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		9.857.011	8.682.798
Andre eksterne omkostninger		-385.188	-260.549
Bruttoresultat		9.471.823	8.422.249
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	13.739.826	-5.598.620
Resultat før finansielle poster		23.211.649	2.823.629
Finansielle indtægter		1.021	1.510
Finansielle omkostninger		-8.493.315	-7.350.710
Årets resultat		14.719.355	-4.525.571
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.719.355	-4.525.571
		14.719.355	-4.525.571

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		151.904.382	133.599.375
Materielle anlægsaktiver	4	<u>151.904.382</u>	<u>133.599.375</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>151.904.382</u>	<u>133.599.375</u>
Andre tilgodehavender		128.286	80.997
Tilgodehavende investorindskud		22.000	0
Periodeafgrænsningsposter		10.626	0
Tilgodehavender		<u>160.912</u>	<u>80.997</u>
Likvide beholdninger		<u>2.506.544</u>	<u>2.337.589</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.667.456</u>	<u>2.418.586</u>
Aktiver i alt		<u>154.571.838</u>	<u>136.017.961</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		110.000.000	80.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-84.689.515	-55.889.515
Indbetalt selskabskapital		25.310.485	24.110.485
Overført resultat		-5.908.126	-20.627.481
Egenkapital	5	<u>19.402.359</u>	<u>3.483.004</u>
Gæld til realkreditinstitutter		106.331.402	100.257.503
Andre kreditinstitutter		18.397.943	19.550.700
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>124.729.345</u>	<u>119.808.203</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.742.251	2.310.195
Kreditinstitutter		4.525.610	7.599.472
Anden gæld		3.172.273	2.817.087
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.440.134</u>	<u>12.726.754</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>135.169.479</u>	<u>132.534.957</u>
Passiver i alt		<u>154.571.838</u>	<u>136.017.961</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	159.656.313
Afgang i årets løb	-3.200.000
Kostpris 31. december	<u>156.456.313</u>
Værdireguleringer 1. januar	-26.056.938
Valutakursregulering	18.305.007
Årets værdireguleringer	<u>3.200.000</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-4.551.931</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>151.904.382</u></u>

5 Egenkapital

	Seiskabskapital kr.	Ikke indbetalt seiskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	80.000.000	-55.889.515	-20.627.481	3.483.004
Kontant kapitalforhøjelse	30.000.000	-28.800.000	0	1.200.000
Årets resultat	0	0	14.719.355	14.719.355
Egenkapital 31. december	<u><u>110.000.000</u></u>	<u><u>-84.689.515</u></u>	<u><u>-5.908.126</u></u>	<u><u>19.402.359</u></u>

Stamkapitalen består af 1.100 kommanditanparter á nominelt kr. 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæfteisen udgør t.kr. 84.690 pr. 31. december 2015.

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	101.667.698	106.331.402	1.589.494	97.453.742
Andre kreditinstitutter	20.450.700	18.397.943	1.152.757	0
	122.118.398	124.729.345	2.742.251	97.453.742

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 108.061 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 151.904.

Der er givet transport i fremtidige lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Saxon Street for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Indtægter ved husleje indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renterindtægter og -omkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

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.