

## **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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 06/02 2018

---

René Hegermark  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	6
Balance pr. 31. december 2017	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 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 6. februar 2018

### Bestyrelse

René Hegermark  
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 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 Etske 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 6. februar 2018

### **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 2017

Stiftet: 8. februar 2007

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

## 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 2017 udviser et overskud på kr. 4.757.590, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 23.614.861.

## 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. -5.086 og t.kr. 5.510. 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>8.361.681</b>	<b>8.881.384</b>
Andre eksterne omkostninger		-244.215	-290.019
<b>Bruttoresultat</b>		<b>8.117.466</b>	<b>8.591.365</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-128.691	-19.527.694
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>7.988.775</b>	<b>-10.936.329</b>
Finansielle indtægter		3.118.875	15.724.882
Finansielle omkostninger		-6.350.060	-6.831.142
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.757.590</u></b>	<b><u>-2.042.589</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		4.757.590	-2.042.589
		<b><u>4.757.590</u></b>	<b><u>-2.042.589</u></b>



## Balance pr. 31. december 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	132.247.997	132.376.688
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>132.247.997</u></b>	<b><u>132.376.688</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>132.247.997</u></b>	<b><u>132.376.688</u></b>
Andre tilgodehavender		115.873	113.193
Tilgodehavende investorindskud		283.312	272.999
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>399.185</u></b>	<b><u>386.192</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>2.213.103</u></b>	<b><u>2.214.037</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>2.612.288</u></b>	<b><u>2.600.229</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>134.860.285</u></b>	<b><u>134.976.917</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		110.000.000	110.000.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital		-83.192.014	-83.939.515
Indbetalt virksomhedskapital		26.807.986	26.060.485
Overført resultat		-3.193.125	-7.950.715
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b><u>23.614.861</u></b>	<b><u>18.109.770</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		85.037.393	89.862.531
Andre kreditinstitutter		16.850.700	17.660.815
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>101.888.093</u></b>	<b><u>107.523.346</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.703.228	2.436.258
Kreditinstitutter		3.834.809	4.090.996
Anden gæld		692.234	681.710
Periodeafgrænsningsposter		2.127.060	2.134.837
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.357.331</u></b>	<b><u>9.343.801</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>111.245.424</u></b>	<b><u>116.867.147</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>134.860.285</u></b>	<b><u>134.976.917</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Ikke indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	110.000.000	-83.939.514	-7.950.715	18.109.771
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	747.500	0	747.500
Årets resultat	0	0	4.757.590	4.757.590
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>110.000.000</b>	<b>-83.192.014</b>	<b>-3.193.125</b>	<b>23.614.861</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 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 mellem t.kr. -5.086 og t.kr. 5.510. Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>-128.691</u>	<u>-19.527.694</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>-128.691</b></u>	<u><b>-19.527.694</b></u>
	<u><b>-128.691</b></u>	<u><b>-19.527.694</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	156.456.313
Kostpris 31. december	156.456.313
Værdireguleringer 1. januar	-24.079.625
Årets værdireguleringer	-128.691
Værdireguleringer 31. december	-24.208.316
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>132.247.997</b>

### 4 Egenkapital

Kommanditkapitalen består af 1.100 andele á nominelt kr. 100.000. Ingen kommanditanparter er tillagt særlige rettigheder. Resthæftelsen udgør t.kr. 83.192 pr. 31. december 2017.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	89.862.531	85.037.393	1.803.228	76.184.726
Andre kreditinstitutter	17.660.815	16.850.700	900.000	0
	<b>107.523.346</b>	<b>101.888.093</b>	<b>2.703.228</b>	<b>76.184.726</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og andre kreditinstitutter, i alt t.kr. 104.591, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 132.248 samt transport i lejeindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Saxon Street for 2017 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

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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Friis Munksgaard

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:79443240

IP: 2.109.65.34

2018-02-06 08:46:53Z

NEM ID 

## Rene Hegermark

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-737361304955

IP: 188.179.199.234

2018-02-06 08:51:05Z

NEM ID 

## Rene Hegermark

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-737361304955

IP: 188.179.199.234

2018-02-06 08:51:05Z

NEM ID 

## Henrik Zeberg Jensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-457822000001

IP: 212.130.108.234

2018-02-06 10:24:23Z

NEM ID 

## Michael Brink Larsen

Revisor

Serienummer: CVR:35257691-RID:67009305

IP: 91.221.207.10

2018-02-06 13:42:03Z

NEM ID 

## Egon Klitgaard

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-484325729910

IP: 109.27.147.170

2018-02-14 11:38:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 00KV1-HIAF8-8MEZ4-QXPBE-WOOZ2-2MU4T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>