

K/S London Southwark Bridge
Store Kongensgade 110A, 1264 København K

Årsrapport for
2013

CVR-nr. 30 24 74 69

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2014.

Lars Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for K/S London Southwark Bridge.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2014

Bestyrelse

Lars Jørgensen

Henrik Frisch

Komplementar

ApS London Southwark Bridge
Komplementar

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S London Southwark Bridge

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S London Southwark Bridge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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, 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 selskabets 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 selskabets 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysninger i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 43.447.123 GBP. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

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.

København, den 28. april 2014

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S London Southwark Bridge
Store Kongensgade 110A
1264 København K

CVR-nr.: 30 24 74 69
Stiftet: 8. februar 2007
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Bestyrelse

Lars Jørgensen
Henrik Frisch

Komplementar

ApS London Southwark Bridge Komplementar

Revision

Martinsen, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Øster Allé 42
2100 København Ø
Telefon: 35 38 48 88
www.martinsen.dk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 53/61 Southwark Bridge Road, London SE1 9 HH, England. Ejendommen er erhvervet ved aftale af 21.12.2007 med overtagelse den 29.02.2008.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været konstateret usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Novotel Milton Leynes & London City South Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 24.12.2028.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 43.447.123 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2013.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsejendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den markedsrenten på statusdagen, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på 30.573.639 GBP samt et 2. prioritetslån på 16.611.000 DKK og et 3. prioritetslån på 3.541.559 GBP optaget i et dansk pengeinstitut.

1. Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,09 % p.a. med udløb i 2028. 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.

Prioritetslånene i dansk pengeinstitut i DKK og GBP er optaget med en variabel rente, og indregnes på balancedagen til kurs 100, som er dagsværdien.

Ledelsesberetning

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2013 blev driftsmæssig som forventet for K/S London Southwark Bridge. Årets resultat udviser et overskud på 2.303 t.kr.

Heraf udgør valutakurs-/værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld en gevinst på 5.492 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2013 udgør 64.232 t.kr. mod 61.928 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S London Southwark Bridge er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes 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, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktorerne) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lejeindtægter	20.422.366	20.905
Andre eksterne omkostninger	-376.604	-459
Bruttoresultat	20.045.762	20.446
Resultat før finansielle poster	20.045.762	20.446
2 Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld	955.139	2.840
Andre finansielle indtægter	428.588	415
3 Andre finansielle omkostninger	-19.126.015	-20.900
Årets resultat	2.303.474	2.801
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.303.474	2.801
Disponeret i alt	2.303.474	2.801

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
5 Stamkapital	225.000.000	225.000
6 Ikke indbetalt del af stamkapital	-140.743.650	-140.744
7 Overført resultat	-20.024.289	-22.328
Egenkapital i alt	<u>64.232.061</u>	<u>61.928</u>
Gældsforpligtelser		
Prioritetslån	286.474.136	317.118
ApS London Southwark Bridge Komplementar	151.877	149
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>286.626.013</u>	<u>317.267</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	34.427.371	2.067
Gæld til pengeinstitutter	194.994	0
Anden gæld	4.683.723	4.112
Periodeafgrænsningsposter	5.413.644	5.016
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.719.732</u>	<u>11.195</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>331.345.745</u>	<u>328.462</u>
Passiver i alt	<u>395.577.806</u>	<u>390.390</u>

9 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen er udlejet til Novotel Milton Leynes & London City South Ltd. på en uopsigelig lejekontrakt gældende til den 24.12.2028.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 43.447.123 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2013.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsjendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med den markedsrenten på statusdagen, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af prioritetslån på 30.573.639 GBP samt et 2. prioritetslån på 16.611.000 DKK og et 3. prioritetslån på 3.541.559 GBP optaget i et dansk pengeinstitut.

1. Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 6,09 % p.a. med udløb i 2028. 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.

Prioritetslånene i dansk pengeinstitut i DKK og GBP er optaget med en variabel rente, og indregnes på balancedagen til kurs 100, som er dagsværdien.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld		
Valutakursregulering af ejendom	-8.889.880	2.840
Værdiregulering af ejendom til dagsværdi	14.381.722	0
Urealiseret dagsværdiregulering af gæld	<u>-4.536.703</u>	<u>0</u>
	<u>955.139</u>	<u>2.840</u>

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	11.141	11
Andre renteomkostninger	<u>19.114.874</u>	<u>20.889</u>
	<u>19.126.015</u>	<u>20.900</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	441.986.650	441.987
Kostpris 31. december	<u>441.986.650</u>	<u>441.987</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-59.951.878	-69.658
Valutaregulering af ejendom	-8.889.880	9.706
Værdiregulering af ejendom til dagsværdi	<u>14.381.722</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-54.460.036</u>	<u>-59.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>387.526.614</u>	<u>382.035</u>

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav. Som følge af de økonomiske forhold i almindelighed og finanskrisen i særdeleshed, vurderes det, at markedet for handel med britiske erhvervsejendomme for tiden er præget af få handler. Derfor er dagsværdien optaget til beregnet kapitalværdi efter DCF metoden (Discounted Cash Flow).

Kapitalværdien af ejendommen beregnes med udgangspunkt i det princip, at den del af lejebetalingen, der dækker ydelserne på 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med markedsrenten på statusdagen, og det overskydende cashflow optages til beregnet nutidsværdi beregnet med en rente, der tager hensyn til den højere risiko ved dette.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende diskonteringsfaktorer lagt til grund:

Pengestrømme der dækker 1. prioritetslånet, tilbagediskonteres med	6,47 %
overskydende cashflow, tilbagediskonteres med	9 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i diskonteringsfaktorerne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i diskonteringsfaktor fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre en ændret markedsrente.

En forøgelse af diskonteringsfaktor, på pengestrømme der dækker 1. prioritetslånet, med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 12 mio.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 64 mio.kr. til 52 mio.kr.

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>		
5. Stamkapital				
Stamkapital 1. januar	225.000.000	225.000		
	<u>225.000.000</u>	<u>225.000</u>		
6. Ikke indbetalt del af stamkapital				
Ikke indbetalt del af stamkapital 1. januar	-140.743.650	-140.744		
	<u>-140.743.650</u>	<u>-140.744</u>		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar	-22.327.763	-25.129		
Årets overførte overskud eller underskud	2.303.474	2.801		
	<u>-20.024.289</u>	<u>-22.328</u>		
8. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt</u> <u>31/12 2012</u>
Prioritetslån	34.427.371	271.967.580	320.901.507	319.185
	<u>34.427.371</u>	<u>271.967.580</u>	<u>320.901.507</u>	<u>319.185</u>

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom og grund.

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitut pantsat.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar: 387.527 t.kr.

restgæld på prioritetslån: 320.902 t.kr.