

**K/S London Southwark Bridge**  
**Virumgårdsvej 25, 2830 Virum**

---

**Årsrapport for**  
**2015**

---

**CVR-nr. 30 24 74 69**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2016.

---

Christina Cederholm  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 13. april 2016

### **Bestyrelse**

Lars Jørgensen  
Formand

Henrik Frisch

Mikael Brøgger Christensen

### **Komplementar**

ApS London Southwark Bridge  
Komplementar

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kommanditisterne 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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 13. april 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S London Southwark Bridge  
Virumgårdsvej 25  
2830 Virum

CVR-nr.: 30 24 74 69  
Stiftet: 8. februar 2007  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015  
9. regnskabsår

### Bestyrelse

Lars Jørgensen, Formand  
Henrik Frisch  
Mikael Brøgger Christensen

### Komplementar

ApS London Southwark Bridge Komplementar

### Revision

Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Øster Allé 42  
2100 København Ø  
Telefon: 35 38 48 88  
[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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 44.882 T.GBP omregnet til 454.158 t.kr pr. 31.12.2015.

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 2 prioritetslån optaget til GBP.

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 GBP er optaget med en variabel rente, og indregnes på balancedagen til kurs 100, som er dagsværdien.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssig som forventet for K/S London Southwark Bridge. Årets resultat udviser et overskud på 22.430 t.kr.

## **Ledelsesberetning**

---

Heraf udgør valutakurs-/værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld en gevinst på 20.462 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende. Egenkapital pr. 31.12.2015 udgør 94.861 t.kr. mod 72.430 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 og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles 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 model. Afkastsatserne (forrentningskravet) 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.

### 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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	24.422.247	22.950.266
Andre eksterne omkostninger	-835.267	-405.874
<b>Bruttoresultat</b>	<b>23.586.980</b>	<b>22.544.392</b>
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	20.461.969	4.889.314
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>44.048.949</b>	<b>27.433.706</b>
Andre finansielle indtægter	468.065	692.750
3 Øvrige finansielle omkostninger	-22.086.637	-19.928.302
<b>Resultat før skat</b>	<b>22.430.377</b>	<b>8.198.154</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>22.430.377</b>	<b>8.198.154</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	22.430.377	8.198.154
<b>Disponeret i alt</b>	<b>22.430.377</b>	<b>8.198.154</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4 Investeringsejendomme		454.158.000	413.399.376
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>454.158.000</u>	<u>413.399.376</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>454.158.000</u></b>	<b><u>413.399.376</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		5.761	0
Tilgodehavender i alt		<u>5.761</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		8.545.000	8.251.040
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>8.550.761</u></b>	<b><u>8.251.040</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>462.708.761</u></b>	<b><u>421.650.416</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Stamkapital	225.000.000	225.000.000
6	Ikke indbetalt stamkapital	-140.743.650	-140.743.650
7	Overført resultat	10.604.242	-11.826.135
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>94.860.592</u></b>	<b><u>72.430.215</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Prioritetslån	352.486.379	317.760.641
	Gæld til ApS London Southwark Bridge Komplementar	154.349	149.830
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>352.640.728</u>	<u>317.910.471</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	3.631.000	20.675.963
	Gæld til pengeinstitutter	1.356	0
	Anden gæld	5.646.928	4.984.279
	Periodeafgrænsningsposter	5.928.157	5.649.488
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.207.441</u>	<u>31.309.730</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>367.848.169</u></b>	<b><u>349.220.201</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>462.708.761</u></b>	<b><u>421.650.416</u></b>

**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 44.881 T.GBP omregnet til 454.158 t.kr. pr. 31.12.2015.

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 markedrenten 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 2 prioritetslån optaget til GBP.

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 markedrenten 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.

**Noter**

---

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Valutakursregulering af ejendom	40.758.624	25.532.807
Dagsværdiregulering af gæld	-20.296.655	-20.643.493
	<b><u>20.461.969</u></b>	<b><u>4.889.314</u></b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, komplementar	10.769	10.453
Andre finansielle omkostninger	22.075.868	19.917.849
	<b><u>22.086.637</u></b>	<b><u>19.928.302</u></b>

## Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	441.986.650	441.986.650
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>441.986.650</u></b>	<b><u>441.986.650</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-28.587.274	-54.460.036
Valutaregulering af ejendom	40.758.624	25.872.762
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>12.171.350</u></b>	<b><u>-28.587.274</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>454.158.000</u></b>	<b><u>413.399.376</u></b>

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 afkastprocenter lagt til grund:

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

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

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 95 mio.kr. til 83 mio.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
<b>5. Stamkapital</b>				
Stamkapital 1. januar	225.000.000	225.000.000		
	<b><u>225.000.000</u></b>	<b><u>225.000.000</u></b>		
<b>6. Ikke indbetalt stamkapital</b>				
Ikke indbetalt stamkapital 1. januar	-140.743.650	-140.743.650		
	<b><u>-140.743.650</u></b>	<b><u>-140.743.650</u></b>		
<b>7. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar	-11.826.135	-20.024.289		
Årets overførte overskud eller underskud	22.430.377	8.198.154		
	<b><u>10.604.242</u></b>	<b><u>-11.826.135</u></b>		
<b>8. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag første år</u></b>	<b><u>Restgæld efter 5 år</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2015</u></b>	<b><u>Gæld i alt 31/12 2014</u></b>
Prioritetslån	3.631.000	277.362.000	356.117.379	338.436.604
	<b><u>3.631.000</u></b>	<b><u>277.362.000</u></b>	<b><u>356.117.379</u></b>	<b><u>338.436.604</u></b>

**9. Eventualposter  
Eventualforpligtelser**

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

Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver.

Til sikkerhed for prioritetslån er indestående i pengeinstitutter pantsat.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom og inventar: 454.158 t.kr.

Restgæld på prioritetslån: 356.117 t.kr.