

**K/S London Southwark Bridge**  
**Fruebjergvej 3, 2100 København Ø**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018.

---

Christina Cederholm  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

#### **Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

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

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 2. maj 2018

### Bestyrelse

Lars Jørgensen  
Formand

Henrik Frisch

Mikael Brøgger Christensen

### Komplementar

ApS London Southwark Bridge  
Komplementar

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kommanditisterne i K/S London Southwark Bridge**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S London Southwark Bridge for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 2. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 25346

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

K/S London Southwark Bridge  
Fruebjergvej 3  
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 24 74 69  
Stiftet: 8. februar 2007  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017  
11. 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

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet bestod 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 og solgt 17.10.2017.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 21.651 t.kr. mod 24.238 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter indregning af realisation af selskabets ejendom udgør 37.020 t.kr. mod 33.638 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen er solgt pr. 30. oktober 2017 til en kontant købesum på 63.750.000 GBP.

I forbindelse med salget er 1. prioritetslånet indfriet.

Efter salget af ejendommen er der ingen reel drift i selskabet, som forventes lukket i løbet af 2018.

## 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, 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Udskudt skat

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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**

Note	2017	2016
Lejeindtægter	21.651.486	24.237.969
Andre eksterne omkostninger	-2.351.840	-79.773.843
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	33.258.910	108.886.132
<b>Bruttoresultat</b>	<b>52.558.556</b>	<b>53.350.258</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>52.558.556</b>	<b>53.350.258</b>
2 Andre finansielle indtægter	83.884	440.370
3 Øvrige finansielle omkostninger	-15.622.889	-20.152.767
<b>Resultat før skat</b>	<b>37.019.551</b>	<b>33.637.861</b>
<b>Ordinært resultat efter skat</b>	<b>37.019.551</b>	<b>33.637.861</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>37.019.551</b>	<b>33.637.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	37.019.551	33.637.861
<b>Disponeret i alt</b>	<b>37.019.551</b>	<b>33.637.861</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	0	512.315.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>512.315.100</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>512.315.100</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	4.210.464	254.880
	Tilgodehavender i alt	<u>4.210.464</u>	<u>254.880</u>
	Likvide beholdninger	118.127	6.443.149
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.328.591</u></b>	<b><u>6.698.029</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.328.591</u></b>	<b><u>519.013.129</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2017	2016
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
5	Stamkapital	58.979.445	225.000.000
6	Ikke indbetalt stamkapital	0	-140.743.650
7	Overført resultat	-54.814.521	44.242.103
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.164.924</u></b>	<b><u>128.498.453</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	0	299.367.736
	Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>162.530</u>	<u>158.062</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>162.530</u>	<u>299.525.798</u>
	Gældsforpligtelser	0	3.312.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	128.399
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	95.250
	Anden gæld	1.137	82.362.654
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.090.575</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.137</u>	<u>90.988.878</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>163.667</u></b>	<b><u>390.514.676</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.328.591</u></b>	<b><u>519.013.129</u></b>

**8 Eventualposter**

**Noter**

	2017	2016
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Valutakursregulering af gæld	8.282.047	-64.441.000
Valutakursregulering af ejendom	-1.880.037	50.729.032
Værdiregulering af ejendommen ved salg	26.856.900	122.598.100
	<b>33.258.910</b>	<b>108.886.132</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Renter, pengeinstitutter	3.768	748
Kursregulering	80.116	439.622
	<b>83.884</b>	<b>440.370</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, komplementar	11.855	11.463
Andre finansielle omkostninger	15.611.034	20.141.304
	<b>15.622.889</b>	<b>20.152.767</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	441.986.650	441.986.650
Afgang i årets løb	-441.986.650	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>441.986.650</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	70.328.450	12.171.350
Valutaregulering af ejendom	0	58.157.100
Værdiregulering af ejendom til dagsværdi	-70.328.450	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>70.328.450</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>512.315.100</b>

Ejendommen er solgt pr. 30. oktober 2017 til en kontant salgssum på 63.750.000 GBP, svarende til 539.172.000 kr.

## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Stamkapital</b>		
Stamkapital 1. januar	-107.041.110	225.000.000
Kapitalnedsættelse	<u>166.020.555</u>	<u>0</u>
	<b><u>58.979.445</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
Kapitalnedsættelse	<u>140.743.650</u>	<u>0</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-140.743.650</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	44.242.103	10.604.242
Årets overførte overskud eller underskud	37.019.551	33.637.861
Acontoudlodning dividende	-161.353.080	0
Kapitalnedsættelse	<u>25.276.905</u>	<u>0</u>
	<b><u>-54.814.521</u></b>	<b><u>44.242.103</u></b>
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2017.		

# PENNEO

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

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

## Lars Langelund Jørgensen

Komplementar

Serienummer: PID:9208-2002-2-270456133299

IP: 85.191.113.134

2018-05-14 14:42:17Z

NEM ID 

## Lars Langelund Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-270456133299

IP: 85.191.113.134

2018-05-14 14:43:09Z

NEM ID 

## Mikael Brøgger Christensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-228265449090

IP: 87.48.20.214

2018-05-15 05:42:10Z

NEM ID 

## Henrik Frisch

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-275164067390

IP: 2.108.242.155

2018-05-17 12:06:15Z

NEM ID 

## Leif Tomasson

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255073343096

IP: 77.233.240.146

2018-05-17 12:08:11Z

NEM ID 

## Christina Marianne Cederholm

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-006903644443

IP: 5.57.50.14

2018-05-17 12:09:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WNTV6-8JOTV-Z50KX-EVDQO-7KTKK-IZV05

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>. 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>