

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5, 4., 1550
København V

CVR-nr. 21 30 43 87

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29/3-17



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Aylesbury.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

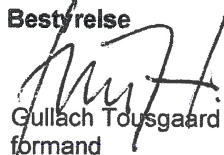
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29/3-17

Bestyrelse


Gullach Tousgaard
formand


Erling Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Aylesbury

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aylesbury for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabets likviditet er anstrengt. Der henvises til note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for selskabets evne til at fortsætte driften.

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 2 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 79.278.

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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

29/3-17

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 85 25 76 91


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V
	CVR-nr.: 21 30 43 87
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 23. december 1997
	Hjemsted: København
Komplementar	Aylesbury komplementar ApS
Bestyrelse	Gullach Tousgaard, formand Erling Nielsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets hovedaktivitet er at erhverve, eje og udleje ejendommen 13-19 Buckingham Street, Aylesbury, United Kingdom, Matr. nr. BM217887.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 5.703.756, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 25.247.177.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £9,1 mio. ud fra uændret afkastskrav på 4,5%. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.928 og t.kr. +9.910.

Kapitalberedskabet

Selskabets fortsatte drift er afhængig af løbende tilførsel af likviditet, da likviditeten fra driften i selskabet ikke er tilstrækkelig til at servicere selskabets gældsforpligtelser. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kommanditisterne løbende indskyder likviditet i selskabet for at inddække den negative likviditet. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne er indstillet på dette, og har de økonomiske midler hertil. Årsregnskabet aflægges på baggrund af dette under forudsætning om fortsat drift.

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

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Nettoomsætning		4.057.848	4.231.287
Andre eksterne omkostninger		-298.508	-249.059
Bruttoresultat		3.759.340	3.982.228
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	-5.859.496	2.400.787
Resultat før finansielle poster		-2.100.156	6.383.015
Finansielle indtægter		769	35.873
Finansielle omkostninger		-3.604.369	-4.187.155
Årets resultat		-5.703.756	2.231.733
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.703.756	2.231.733
		-5.703.756	2.231.733

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	79.277.616	92.321.647
Materielle anlægsaktiver		<u>79.277.616</u>	<u>92.321.647</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.277.616</u>	<u>92.321.647</u>
Andre tilgodehavender		60.106	391.173
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		181.500	83.750
Periodeafgrænsningsposter		25.145	28.977
Tilgodehavender		<u>266.751</u>	<u>503.900</u>
Likvide beholdninger		<u>1.142.428</u>	<u>1.210.619</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.409.179</u>	<u>1.714.519</u>
Aktiver i alt		<u><u>80.686.795</u></u>	<u><u>94.036.166</u></u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		2.973.441	1.973.441
Overført resultat		22.273.736	27.977.492
Egenkapital	5	25.247.177	29.950.933
Gæld til realkreditinstitutter		42.694.178	54.746.109
Anden gæld		6.401.083	294.658
Selskabsdeltagere og ledelse		3.984.383	4.085.883
Langfristede gældsforpligtelser	6	53.079.644	59.126.650
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	683.431	1.900.258
Banker		0	1.150.603
Anden gæld, kortfristet		845.505	939.171
Periodeafgrænsningsposter		831.038	968.551
Kortfristede gældsforpligtelser		2.359.974	4.958.583
Gældsforpligtelser i alt		55.439.618	64.085.233
Passiver i alt		80.686.795	94.036.166
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets fortsatte drift er afhængig af løbende tilførsel af likviditet, da likviditeten fra driften i selskabet ikke er tilstrækkelig til at servicere selskabets gældsforpligtelser. Det er derfor en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kommanditisterne løbende indskyder likviditet i selskabet for at inddække den negative likviditet. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne er indstillet på dette, og har de økonomiske midler hertil. Årsregnskabet aflægges på baggrund af dette under forudsætning om fortsat drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £9,1 mio. ud fra uændret afkastkrav på 4,5%. En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5% og -0,5% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.928 og t.kr. 9.910.

	2016 kr.	2015 kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Valutakursreguleringer af investeringsejendomme	-13.044.031	5.449.697
Værdiregulering investeringsejendomme	-13.044.031	5.449.697
Valutakursreguleringer af finansielle forpligtelse	7.184.535	-3.048.910
Valutakursreguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.184.535	-3.048.910
	-5.859.496	2.400.787

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	59.118.827
Kostpris 31. december	59.118.827
Værdireguleringer 1. januar	33.202.820
Valutakursregulering	-13.044.031
Værdireguleringer 31. december	20.158.789
Regnskabsmæssig værdi 31. december	79.277.616

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi og værdiansættelsen er fastholdt til £ 9,1 mio. ud fra et uændret afkastkrav på 4,5%.

En ændring i afkastkravet på hhv. +0,5 % og -0,5 % vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med hhv. t.kr. -7.928 og t.kr. +9.910

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	89.187.318	79.277.616	71.349.854
Ændring i dagsværdi	9.909.702	0	-7.927.762

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	1.973.441	27.977.492	29.950.933
Kontant kapitalforhøjelse	1.000.000	0	1.000.000
Årets resultat	0	-5.703.756	-5.703.756
Egenkapital 31. december	2.973.441	22.273.736	25.247.177

Komanditselskabskapitalen består af 100 anparter à nominelt kr. 605.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	54.746.109	42.694.178	581.931	39.943.322
Selskabsdeltagere og ledelse	4.085.883	3.984.383	101.500	0
Anden gæld	294.658	6.401.083	0	0
	59.126.650	53.079.644	683.431	39.943.322

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.276, er der givet pant i kommanditselskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 79.278.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aylesbury for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Som følge af ikrafttræden af ændringer til årsregnskabsloven, er selskabets anvendte regnskabspraksis for måling af prioritetsgæld ændret. Selskabet har tidligere målt prioritetsgæld til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ændringen af anvendt regnskabspraksis medfører ingen ændringer til årets resultat, balancesum eller egenkapital for hverken 2015 eller 2016.

Den anvendte regnskabspraksis i øvrig er uændret i forhold til tidligere 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 udlejning af ejendom 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 af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Balancen

Investeringsejendomme

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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendom indregnes ved lånoptagelse 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, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

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. Hvis valuta positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.