

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management, Philip Heymans Alle 3, 1.,
2900 Hellerup

CVR-nr. 21 30 43 87

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 05/04 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 5. april 2016

Bestyrelse


Gullach Tousgaard
formand


Erling Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Aylesbury

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Aylesbury for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Supplerende oplysninger vedrørende 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. 92.322.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Valby, den 5. april 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91


Morten Friis Munksgaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management, Philip Heymans Alle 3, 1. 2900 Hellerup CVR-nr.: 21 30 43 87 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 23. december 1997 Hjemsted: Gentofte
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 2015 udviser et overskud på kr. 2.231.733, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 29.950.933.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til en vurderet markedsværdi på £9,1 mio. ud fra uændret afkastkrav på 4,50%. 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. -9.232 og t.kr. +11.540.

Kapitalberedskabet

Selskabet fortsatte drift er afhængig af løbende tilførsel af likviditet, som følge af at driften i selskabet ikke hænger sammen likviditetsmæssigt. 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 den baggrund under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder 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	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		4.231.287	3.838.597
Andre eksterne omkostninger		-249.059	-276.135
Bruttoresultat		3.982.228	3.562.462
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	2.400.787	2.382.043
Resultat før finansielle poster		6.383.015	5.944.505
Finansielle indtægter		35.873	21.571
Finansielle omkostninger		-4.187.155	-4.033.538
Årets resultat		2.231.733	1.932.538
Overført resultat		2.231.733	1.932.538
		2.231.733	1.932.538

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		92.321.647	86.871.950
Materielle anlægsaktiver	4	92.321.647	86.871.950
Anlægsaktiver i alt		92.321.647	86.871.950
Andre tilgodehavender		391.173	1.611.854
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		83.750	83.750
Periodeafgrænsningsposter		28.977	27.130
Tilgodehavender		503.900	1.722.734
Likvide beholdninger		1.210.619	1.160.666
Omsætningsaktiver i alt		1.714.519	2.883.400
Aktiver i alt		94.036.166	89.755.350

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.973.441	1.973.441
Overført resultat		27.977.492	25.745.758
Egenkapital	5	29.950.933	27.719.199
Gæld til realkreditinstitutter		54.746.109	55.518.827
Anden gæld		294.658	196.374
Selskabsdeltagere og ledelse		4.085.883	2.061.849
Langfristede gældsforpligtelser	6	59.126.650	57.777.050
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.900.258	988.141
Banker		1.150.603	1.255.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	207.081
Anden gæld		939.171	897.832
Periodeafgrænsningsposter		968.551	910.647
Kortfristede gældsforpligtelser		4.958.583	4.259.101
Gældsforpligtelser i alt		64.085.233	62.036.151
Passiver i alt		94.036.166	89.755.350
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)

Selskabet fortsatte drift er afhængig af løbende tilførsel af likviditet, som følge af at driften i selskabet ikke hænger sammen likviditetsmæssigt. 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 den baggrund 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 afkastskrav på 4,50%. En ændring i 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. -9.232 og t.kr. +11.540.

3 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

Værdireguleringer af finansielle forpligtelser

Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme

	2015 kr.	2014 kr.
	5.449.697	5.444.380
	5.449.697	5.444.380
	-3.048.910	-3.062.337
	-3.048.910	-3.062.337
	2.400.787	2.382.043

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris 1. januar	59.118.827
Kostpris 31. december	59.118.827
Værdireguleringer 1. januar	27.753.123
Valutakursregulering	5.449.697
Værdireguleringer 31. december	33.202.820
Regnskabsmæssig værdi 31. december	92.321.647

5 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	1.973.441	25.745.759	27.719.200
Årets resultat	0	2.231.733	2.231.733
Egenkapital 31. december	1.973.441	27.977.492	29.950.933

Kommanditselskabskapitalen består af 100 anparter a nominelt kr. 560.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	55.518.827	54.746.109	1.805.560	47.430.200
Selskabsdeltagere og ledelse	2.061.849	4.085.883	94.698	133.976
Anden gæld	196.374	294.658	0	0
	57.777.050	59.126.650	1.900.258	47.564.176

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 56.552, er der givet pant i kommanditselskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 92.322.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aylesbury for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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 vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendom

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.