

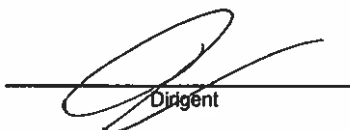
K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5, 4., 1650
København V

CVR-nr. 21 30 43 87

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den *4/4 2018*



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Arsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Aylesbury.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

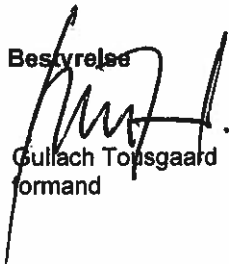
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

Bestyrelse


Gullach Topsgaard
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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 3 i årsregnskabet, hvor ledelsen har redegjort for usikkerheden forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom på t.kr. 76.612.

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 regnskabsbrugere 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 4/4-18

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


Morten Fris Munksgaard
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34482

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management, Regnbuepladsen 5, 4. 1550 København V</p> <p>CVR-nr.: 21 30 43 87</p> <p>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017 Stiftet: 23. december 1997</p> <p>Hjemsted: København</p>
Komplementar	<p>Aylesbury komplementar ApS</p>
Bestyrelse	<p>Gullach Tousgaard, formand Erling Nielsen</p>
Revision	<p>Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby</p>

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 2017 udviser et underskud på kr. 1.128.863, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 24.118.315.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af løbende tilførsel af likviditet, da likviditen 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.

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. -7.661 og t.kr. +9.576.

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	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning		3.647.593	4.057.848
Andre eksterne omkostninger		-297.696	-298.508
Bruttoresultat		3.349.897	3.759.340
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-1.219.310	-5.859.496
Resultat før finansielle poster		2.130.587	-2.100.156
Finansielle indtægter		713	769
Finansielle omkostninger		-3.260.163	-3.604.369
Årets resultat		-1.128.863	-5.703.756
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.128.863	-5.703.756
		-1.128.863	-5.703.756

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	76.611.656	79.277.616
Materielle anlægsaktiver		<u>76.611.656</u>	<u>79.277.616</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>76.611.656</u>	<u>79.277.616</u>
Andre tilgodehavender		4.053.213	60.106
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		105.646	181.500
Periodeafgrænsningsposter		24.015	25.145
Tilgodehavender		<u>4.182.874</u>	<u>266.751</u>
Likvide beholdninger		<u>832.920</u>	<u>1.142.428</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>5.015.794</u>	<u>1.409.179</u>
Aktiver i alt		<u><u>81.627.450</u></u>	<u><u>80.686.795</u></u>

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.973.441	2.973.441
Overført resultat		21.144.874	22.273.736
Egenkapital		24.118.315	25.247.177
Banker		2.111.101	0
Gæld til realkreditinstitutter		40.649.489	42.694.178
Anden gæld		5.337.374	6.401.083
Selskabsdeltagere og ledelse		6.275.585	3.984.383
Langfristede gældsforpligtelser	4	54.373.549	53.079.644
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.525.758	683.431
Anden gæld, kortfristet		806.736	845.505
Periodeafgrænsningsposter		803.092	831.038
Kortfristede gældsforpligtelser		3.135.586	2.359.974
Gældsforpligtelser i alt		57.509.135	55.439.618
Passiver i alt		81.627.450	80.686.795
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	2.973.441	22.273.737	25.247.178
Årets resultat	0	-1.128.863	-1.128.863
Egenkapital 31. december	<u>2.973.441</u>	<u>21.144.874</u>	<u>24.118.315</u>

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 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Valutakursreguleringer af investeringsejendomme	-2.665.960	-13.044.031
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-2.665.960</u>	<u>-13.044.031</u>
Valutakursreguleringer af finansielle forpligtelser	1.446.650	7.184.535
Værdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>1.446.650</u>	<u>7.184.535</u>
	<u><u>-1.219.310</u></u>	<u><u>-5.859.496</u></u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	59.118.827
Kostpris 31. december	59.118.827
Værdireguleringer 1. januar	20.158.789
Valutakursregulering	-2.665.960
Værdireguleringer 31. december	17.492.829
Regnskabsmæssig værdi 31. december	76.611.656

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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. -7.661 og t.kr. +9.576.

Ændringer i	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,00	4,50	5,00
Dagsværdi	86.188.113	76.611.656	68.950.490
Ændring i dagsværdi	9.576.457	0	-7.661.166

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Banker	0	2.111.101	808.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	42.694.178	40.649.489	608.962	37.818.912
Selskabsdeltagere og ledelse	3.984.383	6.275.585	108.796	0
Anden gæld	6.401.083	5.337.374	0	0
	53.079.644	54.373.549	1.525.758	37.818.912

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 41.367, er der givet pant i kommanditselskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 76.612.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Aylesbury for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

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.