

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 21 30 43 87

Årsrapport for 2018

21. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------|--------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 6 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 8 |
| Noter | 9 - 11 |

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal 2200 København N CVR-nr. 21 30 43 87 Hjemstedskommune: København |
| Bestyrelse | Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen |
| Komplementar | Aylesbury Komplementar ApS |
| Kommanditister | Søren Bitsch-Lavridsen Gorm Karstens Erling Nielsen Niels Otto Nielsen Leo Ørtenblad Peter Stæhr Gullach Tousgaard Lasse Vigh Michael Rohde Nielsen Jean Gorell |
| Revision | Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt. |

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Aylesbury.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2019

Bestyrelse:

Gullach Tousgaard
formand

Erling Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen 13-19 Buckingham Street, Aylesbury, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 404 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 25.970 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2019 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 9.260.000 GBP, svarende til den seneste indhentede eksterne vurdering i 2010.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2019 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

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

Investeringsejendom

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018 | 2017 |
|-------------------------------------|------|-----------------|-------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 3.615.705 | 3.647.593 |
| Andre eksterne omkostninger | 2 | -278.060 | -297.696 |
| Resultat før finansielle poster | | 3.337.645 | 3.349.897 |
| Finansielle indtægter | 3 | 597.716 | 1.447.363 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -3.250.270 | -3.260.163 |
| Driftsresultat | | 685.090 | 1.537.097 |
| Værdi- og kursregulering af ejendom | | -1.089.209 | -2.665.960 |
| ÅRETS RESULTAT | | -404.119 | -1.128.863 |

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

| AKTIVER | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendom | 4 | 75.522.447 | 76.611.656 |
| Materielle anlægsaktiver | | 75.522.447 | 76.611.656 |
| Andre tilgodehavender | | 4.887 | 4.053.213 |
| Tilgodehavende investorindskud | | 25.992 | 105.646 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 24.015 |
| Tilgodehavender | | 30.879 | 4.182.874 |
| Likvide beholdninger | | 1.026.536 | 832.920 |
| AKTIVER I ALT | | 76.579.862 | 81.627.450 |
| | | | |
| PASSIVER | Note | 2018 | 2017 |
| Stamkapital | | 58.500.000 | 58.000.000 |
| Ikke indbetalt del af stamkapital | | -53.258.364 | -55.026.559 |
| Overført resultat | | 20.728.255 | 21.144.874 |
| Egenkapital | 5 | 25.969.891 | 24.118.315 |
| Prioritetsgæld | 6 | 47.142.971 | 54.155.759 |
| Aylesbury Komplementar ApS | | 227.030 | 217.790 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 47.370.001 | 54.373.549 |
| Kortfristet del af prioritetsgæld | 7 | 1.556.858 | 1.525.758 |
| Skyldig moms | | 169.781 | 164.063 |
| Skyldige renter, Aviva | | 570.017 | 586.673 |
| Modtagen forudbetalt leje | | 791.674 | 803.092 |
| Skyldige omkostninger | 8 | 151.639 | 56.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.239.969 | 3.135.586 |
| PASSIVER I ALT | | 76.579.862 | 81.627.450 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 9 | | |
| Nærtstående parter | 10 | | |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Nettomsætning | | |
| Huslejeindtægter | 3.455.437 | 3.490.486 |
| Forsikring (betalt af lejer) | 160.267 | 157.107 |
| | <u>3.615.705</u> | <u>3.647.593</u> |
| | | |
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| 2. Andre eksterne omkostninger | | |
| Porto og gebyrer | 7.675 | 2.670 |
| Forsikringer | 157.785 | 152.715 |
| Revision | 0 | 27.500 |
| Selskabs- og ejendomsadministration | 112.600 | 110.584 |
| Advokathonorarer | 0 | 4.227 |
| | <u>278.060</u> | <u>297.696</u> |
| | | |
| Selskabet har i året ikke haft ansatte. | | |
| | | |
| 3. Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra bankindestående | 541 | 713 |
| Urealiseret kursgevinst | 409.224 | 1.446.650 |
| Realiseret kursgevinst | 187.952 | 0 |
| | <u>597.716</u> | <u>1.447.363</u> |
| | | |
| 4. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, Komplementar ApS | 13.030 | 12.488 |
| Prioritetsrenter, Aviva Commercial Finance Limited | 2.767.426 | 2.804.353 |
| Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank A/S | 135.548 | 102.678 |
| Prioritetsrenter, Jyske Bank | 0 | 1.185 |
| Prioritetsrenter, Peter Stæhr | 75.000 | 75.000 |
| Prioritetsrenter, Erling Nielsen | 226.092 | 233.386 |
| Prioritetsrenter, Niels Otto Erik Nielsen | 25.000 | 25.000 |
| Prioritetsrenter, Gorm Karstens | 6.116 | 0 |
| Realiseret kurstab | 2.057 | 6.073 |
| | <u>3.250.270</u> | <u>3.260.163</u> |
| | | |
| 5. Investeringsejendom | | |
| Kostpris primo | 59.118.827 | 59.118.827 |
| Årets til-/afgang | 0 | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>59.118.827</u> | <u>59.118.827</u> |
| | | |
| Værdi- og kursregulering primo | 17.492.829 | 20.158.789 |
| Årets værdi- og kursregulering | -1.089.209 | -2.665.960 |
| Værdi- og kursregulering ultimo | <u>16.403.620</u> | <u>17.492.829</u> |

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>75.522.447</u> | <u>76.611.656</u> |
| Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt | <u>4,5%</u> | <u>4,5%</u> |

Noter (fortsat)

| | Stam- kapital | Ikke indbetalt stam- kapital | Overført resultat | I alt |
|------------------------------------|--------------------------|---|------------------------------|-------------------|
| 6. Egenkapital | | | | |
| Stamkapital | 58.000.000 | -55.026.559 | 21.144.874 | 24.118.315 |
| Kapitalforhøjelse | 500.000 | -500.000 | 0 | 0 |
| Hensættelse tab på investorindskud | 0 | 0 | -12.500 | -12.500 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -404.119 | -404.119 |
| Årets indskud | 0 | 2.268.195 | 0 | 2.268.195 |
| Saldo ultimo | <u>58.500.000</u> | <u>-53.258.364</u> | <u>20.728.255</u> | <u>25.969.891</u> |

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

| | Antal andele | Styk- størrelse | Stam- kapital | Rest- hæftelse |
|------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Søren Bitsch-Lavridsen | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Gorm Karstens | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Erling Nielsen | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Niels Otto Nielsen | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Leo Ørtenblad | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Peter Stæhr | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Gullach Tousgaard | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Lasse Vigh | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Michael Rohde Nielsen | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| Jean Gorell | 10 | 585.000 | 5.850.000 | 5.325.836 |
| | <u>100</u> | | <u>58.500.000</u> | <u>53.258.364</u> |

Noter (fortsat)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| 7. Prioritetsgæld | | |
| Aviva | 40.079.843 | 41.258.451 |
| Ringkjøbing Landobank A/S | 2.144.402 | 2.919.101 |
| Investorlån | 6.475.585 | 6.384.381 |
| Selskabsdeltagere og ledelse | 0 | 5.119.584 |
| | <u>48.699.830</u> | <u>55.681.517</u> |

| | <u>< 1 år</u> | <u>1-5 år</u> | <u>>5 år</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Som forfalder således: | | | | |
| Aviva | 632.245 | 3.153.046 | 36.294.552 | 40.079.843 |
| Ringkjøbing Landobank A/S | 808.000 | 1.336.402 | 0 | 2.144.402 |
| Investorlån | 116.613 | 6.358.972 | 0 | 6.475.585 |
| | <u>1.556.858</u> | <u>10.848.420</u> | <u>36.294.552</u> | <u>48.699.830</u> |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------------|----------------|---------------|
| 8. Skyldige omkostninger | | |
| Skyldig revision | 0 | 27.000 |
| Forudbetalt investorindskud | 33.000 | 29.000 |
| Skyldig administration | 56.891 | 0 |
| Anden gæld | 61.749 | 0 |
| | <u>151.639</u> | <u>56.000</u> |

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

10. Nærtstående parter

Aylesbury Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Aylesbury. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

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.”

Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-615188268077

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-04-26 14:53:47Z

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-04-29 20:08:32Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-07 14:31:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SMS3O-XMLFK-TBQD3-7HP7D-DBSDA-T8JTY

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>