

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management
Bornholmsgade 3, 3. sal
1266 København K

CVR-nr. 21304387

Årsrapport for 2023

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2024

Thomas Borg
Dirigent

K/S Aylesbury

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

K/S Aylesbury

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. april 2024

Bestyrelse

Gullach Tousgaard
Formand

Erling Nielsen
Medlem

Michael Rohde Nielsen
Medlem

K/S Aylesbury

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K
Telefon	45 43 33 07 05
E-mail	accounts@nectaram.com
CVR-nr.	21304387
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Gullach Tousgaard Erling Nielsen Michael Rohde Nielsen

K/S Aylesbury

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 1.350.918, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 79.392.317, og en egenkapital på kr. 32.650.269.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for K/S Aylesbury for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		3.377.449	3.487.732
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		1.747.482	-4.344.967
Driftsresultat		5.124.931	-857.235
Andre finansielle indtægter	3	244.390	2.177.900
Finansielle omkostninger	4	-4.018.403	-3.206.715
Årets resultat		1.350.918	-1.886.050
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.350.918	-1.886.050
Resultatdisponering		1.350.918	-1.886.050

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	78.297.967	76.550.485
Materielle anlægsaktiver		78.297.967	76.550.485
Anlægsaktiver		78.297.967	76.550.485
Andre tilgodehavender		19.112	1.251
Tilgodehavender		19.112	1.251
Likvide beholdninger		1.075.238	1.092.328
Omsætningsaktiver		1.094.350	1.093.579
Aktiver		79.392.317	77.644.064
Passiver			
Stamkapital		61.000.000	61.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-51.709.192	-52.309.192
Overført resultat		23.359.461	22.008.543
Egenkapital		32.650.269	30.699.351
Gæld til kreditinstitutter		36.671.017	36.995.640
Gæld til tilknyttede virksomheder		261.497	251.744
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.814.999	5.739.999
Langfristede gældsforpligtelser	6	39.747.513	42.987.383
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4.585.596	793.076
Gæld til banker		825.198	1.580.857
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		537.624	537.922
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.000	3.000
Anden gæld		221.689	240.024
Deposita (forudbetalt. leje)		821.428	802.451
Kortfristede gældsforpligtelser		6.994.535	3.957.330
Gældsforpligtelser		46.742.048	46.944.713
Passiver		79.392.317	77.644.064
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Stam- kapital	Ikke indbetalt Stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	61.000.000	-52.309.192	22.008.543	30.699.351
Årets resultat			1.358.738	1.358.738
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital		600.000		600.000
Egenkapital 31. december 2023	61.000.000	-51.709.192	23.367.281	32.658.089

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2022 udgør 40.552 kr. pr. andel.

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

2. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

3. Andre finansielle indtægter

	2023	2022
Andre finansielle indtægter	244.390	2.177.900
	244.390	2.177.900

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	4.018.403	3.206.715
	4.018.403	3.206.715

5. Investeringsejendomme

Kostpris primo	59.118.827	59.118.827
Kostpris ultimo	59.118.827	59.118.827
Værdi- og kursregulering primo	17.431.658	21.776.625
Årets værdi- og kursregulering	1.747.482	-4.344.967
Værdi- og kursregulering ultimo	19.179.140	17.431.658
Regnskabsmæssig værdi ultimo	78.297.967	76.550.485

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 4,5 % (2022 4,5 %)

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 411 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 4,5 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsf forhold, ejendomstype m.v

Noter

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

Afkastkrav	Værdi af ejendommen	Egenkapital (kr.)
4,0%	88.010.174	42.370.296
4,5%	78.297.967	32.658.089
5,0%	70.408.139	24.768.261

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

6. Langfristede gældsforpligtelser

Som forfalder således	0-1 år	1 – 5 år	over 5 år	I alt
Gæld til RLB	0	825.198	0	825.198
Gæld til Aviva	910.596	36.671.016	0	37.581.612
Gæld til investorer	3.675.000	2.815.000	0	6.490.000
Gæld til komplementar	0	0	261.497	261.497
Total	4.585.596	40.311.214	261.497	45.158.307

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

PENNEO

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

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

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-30 12:18:22 UTC



Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: 4eb8a321-5ad9-44a2-9f3c-ef2a1b1b4ff3

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-04-30 12:31:57 UTC



Michael Rohde Nielsen

Underskriver

Serienummer: 98de9fc3-dcb4-405f-ace2-b2113ffceb77

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-02 19:41:37 UTC



Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: eeef3703-6ee8-4a53-80c5-b90175247c59

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-06 13:56:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 28VUE-IGE74-TUB1E-5WWPY-IEH00-FWF4B

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 tidsstempelt 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/validator**