

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København N
CVR-nr. 21 30 43 87

Årsrapport for 2019

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. juni 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	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 2019 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 25. juni 2020

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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 2.284 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 29.569 t.kr. Det positive årsresultat er et resultat af en positiv kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2020 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til GBP 9.130.000

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 5.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2020 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.

Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsjendommen 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

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	1	3.617.107	3.615.705
Andre eksterne omkostninger	2	-297.565	-278.060
Resultat før finansielle poster		<u>3.319.541</u>	<u>3.337.645</u>
Finansielle indtægter	3	197.965	597.716
Finansielle omkostninger	4	-5.748.155	-3.250.270
Driftsresultat		<u>-2.230.649</u>	<u>685.090</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		4.514.785	-1.089.209
ÅRETS RESULTAT		<u>2.284.136</u>	<u>-404.119</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		2.284.136	-404.119

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	5	80.037.232	75.522.447
Materielle anlægsaktiver		80.037.232	75.522.447
Tilgode hos Mary Chapman		4.857	0
Andre tilgodehavender		2.750	4.887
Tilgodehavende investorindskud		42.638	25.992
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		50.245	30.879
Likvide beholdninger		1.121.094	1.026.536
AKTIVER I ALT		81.208.571	76.579.862
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		61.000.000	58.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-54.456.364	-53.258.364
Overført resultat		23.024.891	20.728.255
Egenkapital	6	29.568.527	25.969.891
Prioritetsgæld	7	47.354.899	46.550.569
Aylesbury Komplementar ApS		237.984	227.030
Langfristede gældsforpligtelser		47.592.883	46.777.599
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	1.646.791	1.556.858
Bankgæld		521.183	592.403
Skyldig moms		174.906	169.781
Skyldige renter, Aviva		597.092	570.017
Modtagen forudbetalt leje		839.675	791.674
Skyldige omkostninger	8	267.515	151.639
Kortfristede gældsforpligtelser		4.047.162	3.832.372
PASSIVER I ALT		81.208.571	76.579.862
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	3.457.023	3.455.437
Forsikring (betalt af lejer)	160.084	160.267
	<u>3.617.107</u>	<u>3.615.705</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Porto og gebyrer	7.132	7.675
Forsikringer	159.093	157.785
Selskabs- og ejendomsadministration	130.341	112.600
Advokathonorarer	1.000	0
	<u>297.565</u>	<u>278.060</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	675	541
Urealiseret kursgevinst	0	409.224
Realiseret kursgevinst	197.290	187.952
	<u>197.965</u>	<u>597.716</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renter, Komplementar ApS	13.600	13.030
Prioritetsrenter, Aviva Commercial Finance Limited	2.764.680	2.767.426
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank A/S	89.648	135.548
Prioritetsrenter, Jyske Bank	0	0
Prioritetsrenter, Peter Stæhr	75.469	75.000
Prioritetsrenter, Erling Nielsen	220.367	226.092
Prioritetsrenter, Niels Otto Erik Nielsen	25.125	25.000
Prioritetsrenter, Gorm Karstens	10.042	6.116
Realiseret kurstab	1.612	2.057
Urealiseret kurstab	2.547.614	
	<u>5.748.155</u>	<u>3.250.270</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	16.403.620	17.492.829
Årets værdi- og kursregulering	4.514.785	-1.089.209
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>20.918.405</u>	<u>16.403.620</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>80.037.232</u>	<u>75.522.447</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	58.500.000	-53.258.364	20.728.255	25.969.891
Kapitalforhøjelse tidligere år	2.500.000	-2.500.000	0	0
Tilbageførsel hensættelse til tab på investorindskud	0	0	12.500	12.500
Årets resultat	0	0	2.284.136	2.284.136
Årets indskud	0	1.302.000	0	1.302.000
Saldo ultimo	<u>61.000.000</u>	<u>-54.456.364</u>	<u>23.024.891</u>	<u>29.568.527</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Søren Bitsch-Lavridsen	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Gorm Karstens	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Erling Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Niels Otto Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Leo Ørtenblad	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Peter Stæhr	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Gullach Tousgaard	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Lasse Vigh	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Michael Rohde Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.445.636
Jean Gorell	10	610.000	6.100.000	5.445.636
	<u>100</u>		<u>61.000.000</u>	<u>54.456.364</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7. Prioritetsgæld		
Aviva	41.805.803	40.079.843
Ringkjøbing Landobank A/S	807.000	1.615.000
Investorlån	6.388.887	6.475.585
Selskabsdeltagere og ledelse	0	0
	<u>49.001.690</u>	<u>48.170.428</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	715.591	3.625.143	37.465.069	41.805.803
Ringkjøbing Landobank A/S	807.000	0	0	807.000
Investorlån	124.200	6.264.687	0	6.388.887
	<u>1.646.791</u>	<u>9.889.830</u>	<u>37.465.069</u>	<u>49.001.690</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Skyldige omkostninger		
Forudbetalt investorindskud	34.000	33.000
Skyldig administration	151.283	66.891
Skyldige renter investorer	82.232	48.750
Anden gæld	0	2.999
	<u>267.515</u>	<u>151.639</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.”

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-06-30 17:02:45Z

NEM ID 

Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-615188268077

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-07-01 08:48:44Z

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 93.162.xxx.xxx

2020-07-01 20:55:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZW4YB-E0ENA-GLSCH-OJ8TC-KGH03-EJEPF

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>