

K/S Aylesbury

c/o Nectar Asset Management
Bornholmsgade 3, 3. sal
DK-1266 København K
CVR-nr. 21 30 43 87

Årsrapport for 2022

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management ApS Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K CVR-nr. 21 30 43 87 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen Michael Rohde 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 2022 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 17. april 2023

Bestyrelse:

Gullach Tousgaard
formand

Erling Nielsen

Michael Rohde Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2022 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 1.886 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 30.699 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2023 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.

Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2023 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 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

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lejeindtægter	1	3.772.872	3.654.524
Andre eksterne omkostninger	2	-285.140	-309.218
Resultat før finansielle poster		<u>3.487.732</u>	<u>3.345.306</u>
Finansielle indtægter	3	2.177.900	227.299
Finansielle omkostninger	4	-3.206.715	-6.307.191
Driftsresultat		<u>2.458.917</u>	<u>-2.734.587</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-4.344.967	5.684.338
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.886.050</u>	<u>2.949.751</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-1.886.050	2.949.751

Balance

AKTIVER	Note	2022	2021
Investeringsejendom	5	76.550.485	80.895.452
Materielle anlægsaktiver		76.550.485	80.895.452
Tilgode hos Mary Chapman		0	0
Tilgode Skattekonto		1.251	5.250
Tilgodehavender		1.251	5.250
Likvide beholdninger		1.092.328	1.093.348
AKTIVER I ALT		77.644.064	81.994.050
PASSIVER	Note	2022	2021
Stamkapital		61.000.000	61.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-52.309.192	-52.909.192
Overført resultat		22.008.543	23.894.593
Egenkapital		30.699.351	31.985.401
Prioritetsgæld	6	42.735.640	45.659.914
Aylesbury Komplementar ApS		251.744	260.799
Langfristede gældsforpligtelser		42.987.384	45.920.713
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	793.076	838.541
Bankgæld		1.580.857	1.577.669
Skyldig moms		167.286	176.781
Skyldige renter, Aviva		537.922	580.044
Modtagen forudbetalt leje		802.451	847.998
Skyldige omkostninger	7	75.737	66.905
Kortfristede gældsforpligtelser		3.957.329	4.087.937
PASSIVER I ALT		77.644.064	81.994.050
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Selskabets ansatte	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital				
Stamkapital	61.000.000	-52.909.192	23.894.593	31.985.401
Årets resultat	0	0	-1.886.050	-1.886.050
Årets indskud	0	600.000	0	600.000
Saldo ultimo	<u>61.000.000</u>	<u>-52.309.192</u>	<u>22.008.543</u>	<u>30.699.351</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Søren Bitsch-Lavridsen	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Gorm Karstens	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Erling Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Niels Otto Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Leo Ørtenblad	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Peter Stæhr	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Gullach Tousgaard	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Lasse Vigh	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Michael Rohde Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.230.919
Jean Gorell	10	610.000	6.100.000	5.230.919
	<u>100</u>		<u>61.000.000</u>	<u>52.309.192</u>

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	3.614.282	3.499.959
Forsikring (betalt af lejer)	158.590	154.565
	<u>3.772.872</u>	<u>3.654.524</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Porto og gebyrer	15.827	12.917
Forsikringer	154.947	160.921
Selskabs- og ejendomsadministration	114.365	135.380
Konsulentassistance	0	0
	<u>285.140</u>	<u>309.218</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	61	27
Urealiseret kursgevinst	1.970.035	0
Realiseret kursgevinst	207.804	227.271
	<u>2.177.900</u>	<u>227.299</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renter, Komplementar ApS	15.614	14.916
Prioritetsrenter, Aviva Commercial Finance Limited	2.631.510	2.707.735
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank A/S	98.782	90.019
Prioritetsrenter, Peter Stæhr	98.876	98.876
Prioritetsrenter, Erling Nielsen	257.564	257.564
Prioritetsrenter, Niels Otto Erik Nielsen	31.280	31.280
Prioritetsrenter, Gorm Karstens	9.948	13.264
Realiseret kurstab	63.141	10.540
Urealiseret kurstab	0	3.082.998
	<u>3.206.715</u>	<u>6.307.191</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	21.776.625	16.092.287
Årets værdi- og kursregulering	-4.344.967	5.684.338
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>17.431.658</u>	<u>21.776.625</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>76.550.485</u>	<u>75.211.114</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

			<u>2022</u>	<u>2021</u>
6. Prioritetsgæld				
Aviva			37.788.716	40.758.455
Investorlån			5.740.000	5.740.000
			<u>43.528.716</u>	<u>46.498.455</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	793.076	4.038.784	32.956.856	37.788.716
Investorlån	0	5.740.000	0	5.740.000
	<u>793.076</u>	<u>9.778.784</u>	<u>32.956.856</u>	<u>43.528.716</u>
			<u>2022</u>	<u>2021</u>
7. Skyldige omkostninger				
Forudbetalt investorindskud			0	0
Skyldig administration			75.737	63.905
Anden gæld			0	3.000
			<u>75.737</u>	<u>66.905</u>

8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

9. Nærtstående parter

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

10. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

PENNEO

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

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

Michael Rohde Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-816676593457

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-19 11:18:32 UTC

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

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

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-04-19 12:38:59 UTC

Mit  

Erling Nielsen

Underskriver

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-19 13:53:22 UTC

Mit  

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-23 09:39:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 827Y7-K4LSM-TCM6F-87HWS-3NGKN-WPDNZ

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>