

# K/S Aylesbury

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

## Årsrapport for 2020

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2021

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Aylesbury c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal 2200 København N  CVR-nr. 21 30 43 87  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen Michael Rohde Nielsen
<b>Komplementar</b>	Aylesbury Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Søren Bitsch-Lavridsen Gorm Karstens Erling Nielsen Niels Otto Nielsen Leo Ørtenblad Peter Stæhr Gullach Tousgaard Lasse Vigh Michael Rohde Nielsen Jean Gorell
<b>Revision</b>	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 2020 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 28. maj 2021

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

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 2.080 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 28.493 t.kr. Det negative årsresultat er et resultat af en negativ kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2021 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 2021. 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 årsregnskabet 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 2021 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

---

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter	1	3.556.352	3.617.107
Andre eksterne omkostninger	2	-286.134	-297.565
Resultat før finansielle poster		<u>3.270.218</u>	<u>3.319.541</u>
Finansielle indtægter	3	2.572.017	197.965
Finansielle omkostninger	4	-3.096.166	-5.748.155
Driftsresultat		<u>2.746.069</u>	<u>-2.230.649</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-4.826.118	4.514.785
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-2.080.049</u></b>	<b><u>2.284.136</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-2.080.049	2.284.136



## Balance

AKTIVER	Note	2020	2019
Investeringsejendom	5	75.211.114	80.037.232
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>75.211.114</b>	<b>80.037.232</b>
Tilgode hos Mary Chapman		36.690	4.857
Andre tilgodehavender		5.250	2.750
Tilgodehavende investorindskud		0	42.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.940</b>	<b>50.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.020.841</b>	<b>1.121.094</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>76.273.895</b>	<b>81.208.571</b>
PASSIVER	Note	2020	2019
Stamkapital		61.000.000	61.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-53.451.364	-54.456.364
Overført resultat		20.944.842	23.024.891
<b>Egenkapital</b>	6	<b>28.493.478</b>	<b>29.568.527</b>
Prioritetsgæld	7	43.634.452	47.354.899
Aylesbury Komplementar ApS		249.143	237.984
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.883.595</b>	<b>47.592.883</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	718.109	1.646.791
Bankgæld		1.536.234	521.183
Skyldig moms		169.080	174.906
Skyldige renter, Aviva		549.375	597.092
Modtagen forudbetalt leje		788.411	839.675
Skyldige omkostninger	8	135.613	267.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.896.822</b>	<b>4.047.162</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>76.273.895</b>	<b>81.208.571</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Selskabets ansatte	11		

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Nettomsætning</b>		
Huslejeindtægter	3.397.037	3.457.023
Forsikring (betalt af lejer)	159.315	160.084
	<u>3.556.352</u>	<u>3.617.107</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Porto og gebyrer	3.930	7.132
Forsikringer	165.059	159.093
Selskabs- og ejendomsadministration	100.150	130.341
Konsulentassistance	16.994	0
Advokathonorarer	0	1.000
	<u>286.134</u>	<u>297.565</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	505	675
Urealiseret kursgevinst	2.315.763	0
Realiseret kursgevinst	255.750	197.290
	<u>2.572.017</u>	<u>197.965</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, Komplementar ApS	14.291	13.600
Prioritetsrenter, Aviva Commercial Finance Limited	2.631.114	2.764.680
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank A/S	67.265	89.648
Prioritetsrenter, Peter Stæhr	88.782	75.469
Prioritetsrenter, Erling Nielsen	243.525	220.367
Prioritetsrenter, Niels Otto Erik Nielsen	29.018	25.125
Prioritetsrenter, Gorm Karstens	11.858	10.042
Realiseret kurstab	10.314	1.612
Urealiseret kurstab	0	2.547.614
	<u>3.096.166</u>	<u>5.748.155</u>
<b>5. Investeringsejendom</b>		
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	20.918.405	16.403.620
Årets værdi- og kursregulering	-4.826.118	4.514.785
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>16.092.287</u>	<u>20.918.405</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>75.211.114</u>	<u>80.037.232</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	61.000.000	-54.456.364	23.024.891	29.568.527
Årets resultat	0	0	-2.080.049	-2.080.049
Årets indskud	0	1.005.000	0	1.005.000
Saldo ultimo	<u>61.000.000</u>	<u>-53.451.364</u>	<u>20.944.842</u>	<u>28.493.478</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	5.345.136
Gorm Karstens	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Erling Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Niels Otto Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Leo Ørtenblad	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Peter Stæhr	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Gullach Tousgaard	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Lasse Vigh	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Michael Rohde Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.345.136
Jean Gorell	10	610.000	6.100.000	5.345.136
	<u>100</u>		<u>61.000.000</u>	<u>53.451.364</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
Aviva	38.612.561	41.805.803
Ringkjøbing Landobank A/S	0	807.000
Investorlån	5.740.000	6.388.887
	<u>44.352.561</u>	<u>49.001.690</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	718.109	3.394.789	34.499.662	38.612.561
Investorlån	0	5.740.000	0	5.740.000
	<u>718.109</u>	<u>9.134.789</u>	<u>34.499.662</u>	<u>44.352.561</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Forudbetalt investorindskud	4.500	34.000
Skyldig administration	129.788	151.283
Skyldige renter investorer	0	82.232
Anden gæld	1.325	0
	<u>135.613</u>	<u>267.515</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.

### 11. 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 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

2021-06-07 08:43:37Z

NEM ID 

## Gullach Tousgaard

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 2.107.xxx.xxx

2021-06-07 11:03:15Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-06-09 09:44:58Z

NEM ID 

## Michael Rohde Nielsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-816676593457

IP: 80.63.xxx.xxx

2021-06-11 09:16:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MHH8U-5L611-3DNJ2-6UP4C-CEJGP-KDPKZ

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](mailto: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>