

K/S Aylesbury

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

Årsrapport for 2021

24. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	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 2021 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 2. maj 2022

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

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 2.950 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 31.985 t.kr. Det positive årsresultat er et resultat af en positiv kursudvikling på pundet.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2022 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 2022. 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 2022 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>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	1	3.654.524	3.556.352
Andre eksterne omkostninger	2	-309.218	-286.134
Resultat før finansielle poster		<u>3.345.306</u>	<u>3.270.218</u>
Finansielle indtægter	3	227.299	2.572.017
Finansielle omkostninger	4	-6.307.191	-3.096.166
Driftsresultat		<u>-2.734.587</u>	<u>2.746.069</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		5.684.338	-4.826.118
ÅRETS RESULTAT		<u>2.949.751</u>	<u>-2.080.049</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		2.949.751	-2.080.049

Balance

AKTIVER	Note	2021	2020
Investeringsejendom	5	80.895.452	75.211.114
Materielle anlægsaktiver		80.895.452	75.211.114
Tilgode hos Mary Chapman		0	36.690
Tilgode Skattekonto		5.250	5.250
Tilgodehavender		5.250	41.940
Likvide beholdninger		1.093.348	1.020.841
AKTIVER I ALT		81.994.050	76.273.895
PASSIVER	Note	2021	2020
Stamkapital		61.000.000	61.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-52.909.192	-53.451.364
Overført resultat		23.894.593	20.944.842
Egenkapital		31.985.401	28.493.478
Prioritetsgæld	6	45.659.914	43.634.452
Aylesbury Komplementar ApS		260.799	249.143
Langfristede gældsforpligtelser		45.920.713	43.883.595
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	838.541	718.109
Bankgæld		1.577.669	1.536.234
Skyldig moms		176.781	169.080
Skyldige renter, Aviva		580.044	549.375
Modtagen forudbetalt leje		847.998	788.411
Skyldige omkostninger	7	66.905	135.613
Kortfristede gældsforpligtelser		4.087.937	3.896.822
PASSIVER I ALT		81.994.050	76.273.895
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	-53.451.364	20.944.842	28.493.478
Årets resultat	0	0	2.949.751	2.949.751
Årets indskud	0	542.172	0	542.172
Saldo ultimo	<u>61.000.000</u>	<u>-52.909.192</u>	<u>23.894.593</u>	<u>31.985.401</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	5.290.919
Gorm Karstens	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Erling Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Niels Otto Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Leo Ørtenblad	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Peter Stæhr	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Gullach Tousgaard	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Lasse Vigh	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Michael Rohde Nielsen	10	610.000	6.100.000	5.290.919
Jean Gorell	10	610.000	6.100.000	5.290.919
	<u>100</u>		<u>61.000.000</u>	<u>52.909.192</u>

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	3.499.959	3.397.037
Forsikring (betalt af lejer)	154.565	159.315
	<u>3.654.524</u>	<u>3.556.352</u>
2. Andre eksterne omkostninger	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Porto og gebyrer	12.917	3.930
Forsikringer	160.921	165.059
Selskabs- og ejendomsadministration	135.380	100.150
Konsulentassistance	0	16.994
	<u>309.218</u>	<u>286.134</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	27	505
Urealiseret kursgevinst	0	2.315.763
Realiseret kursgevinst	227.271	255.750
	<u>227.299</u>	<u>2.572.017</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renter, Komplementar ApS	14.916	14.291
Prioritetsrenter, Aviva Commercial Finance Limited	2.707.735	2.631.114
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank A/S	90.019	67.265
Prioritetsrenter, Peter Stæhr	98.876	88.782
Prioritetsrenter, Erling Nielsen	257.564	243.525
Prioritetsrenter, Niels Otto Erik Nielsen	31.280	29.018
Prioritetsrenter, Gorm Karstens	13.264	11.858
Realiseret kurstab	10.540	10.314
Urealiseret kurstab	3.082.998	0
	<u>6.307.191</u>	<u>3.096.166</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	16.092.287	20.918.405
Årets værdi- og kursregulering	5.684.338	-4.826.118
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>21.776.625</u>	<u>16.092.287</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>80.895.452</u>	<u>75.211.114</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>4,5%</u>	<u>4,5%</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
6. Prioritetsgæld		
Aviva	40.758.455	38.612.561
Investorlån	5.740.000	5.740.000
	<u>46.498.455</u>	<u>44.352.561</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Aviva	838.541	4.038.784	35.881.130	40.758.455
Investorlån	0	5.740.000	0	5.740.000
	<u>838.541</u>	<u>9.778.784</u>	<u>35.881.130</u>	<u>46.498.455</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
7. Skyldige omkostninger		
Forudbetalt investorindskud	0	4.500
Skyldig administration	63.905	129.788
Anden gæld	3.000	1.325
	<u>66.905</u>	<u>135.613</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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: aa353ec3-13c7-4098-ae6e-e6e67fc45389

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-05-03 14:27:15 UTC



Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-05 09:28:48 UTC



Michael Rohde Nielsen

Underskriver

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

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-05-05 18:39:34 UTC



Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-05 21:08:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: DBNTN-CVOCF-Y58XH-UHBEK-816MC-X55J5

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>