

K/S Baxtergate (Doncaster)
c/o advokat Frederik Bruhn-Petersen
Gruts Allé 6
2900 Hellerup

CVR-nummer 26 11 44 97

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

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

Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

K/S Baxtergate (Doncaster)
c/o advokat Frederik Bruhn-Petersen
Gruts Allé 6
2900 Hellerup

CVR-nummer: 26 11 44 97
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Bestyrelse

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)
Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen
Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen

Komplementar

Baxtergate Komplementar ApS
c/o advokat Frederik Bruhn-Petersen
Gruts Allé 6
2900 Hellerup
CVR-nummer 25 82 46 87

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen
Sten Dalsten

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S Baxtergate (Doncaster).

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019. Årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 22. august 2020

Bestyrelsen:

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen

Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 25. august 2020

Frederik Bruhn-Petersen

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisten i K/S Baxtergate (Doncaster)

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baxtergate (Doncaster) for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Roskilde, 22. august 2020

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Sten Dalsten
Registreret revisor
mne15658

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet har erhvervet og udlejer ejendommen 10-12 Baxtergate, Doncaster i England.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på TDKK 1.770

Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør TDKK -25.954.

Ejendommens lejer, House of Fraser, trådte i 2018 i betalingsstandsning ("administration") og ophørte med at betale husleje. Selskabet var som følge heraf ikke i stand til at servicere prioritetsgælden, og panthaveren satte på den baggrund ejendommen under tvangsforvaltning ("receivership"). Som følge af de anførte begivenheder er ejendommen nedskrevet til realisationsværdi. Den 20. februar 2019 har panthaveren solgt sin fordring til en ny kreditor, med hvem selskabet har indgået aftale, der sikrer, at selskabet er i stand til at fortsætte driften.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er i april 2020 indgået en 4-årig lejeaftale med Sportsdirect.com Retail Limited. Lejeaftalen er bl.a. indgået på vilkår, at lejeren betaler en årlig leje på GBP 25.000 og dækker hovedparten af de med ejendommens drift forbundne udgifter. Lejeaftalen kan fra selskabets side opsiges med 3 måneders varsel.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Lejeindtægter	0	1.614
	Andre eksterne omkostninger	-320.758	-450
	Bruttofortjeneste	-320.758	1.164
1	Dagsværdireguleringer	-1.456.318	-41.237
	Resultat før finansielle poster	-1.777.076	-40.072
	Finansielle indtægter	6.858	0
	Finansielle omkostninger	0	-1.702
	Årets resultat	-1.770.218	-41.773
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-1.770.218	-41.773
	Resultatdisponering i alt	-1.770.218	-41.773

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	1.524.108	1.438
	Materielle anlægsaktiver	1.524.108	1.438
	Anlægsaktiver i alt	1.524.108	1.438
	Andre tilgodehavender	41.677	14
	Tilgodehavender	41.677	14
	Likvide beholdninger	91.062	7
	Omsætningsaktiver i alt	132.739	20
	Aktiver i alt	1.656.847	1.459

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
2	Stamkapital	16.000.000	16.000
	Reserve for ikke-indbetalt stamkapital	-1.939.602	-2.309
	Overført resultat	-40.014.874	-38.245
	Egenkapital i alt	-25.954.476	-24.553
	Kreditinstitutter	27.341.420	0
3	Langfristede gældsforpligtelser	27.341.420	0
	Kreditinstitutter	0	25.799
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	137.315	77
	Gæld til tilknyttede virksomheder	132.588	136
	Kortfristede gældsforpligtelser	269.903	26.012
	Gældsforpligtelser i alt	27.611.323	26.012
	Passiver i alt	1.656.847	1.459
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Stamkapital	16.000.000	16.000
	Stamkapital	16.000.000	16.000
	Ikke-indbetalt stamkapital	-1.939.602	-2.309
	Reserve for ikke indbetalt stamkapital	-1.939.602	-2.309
	Overført resultat, primo	-38.244.656	3.529
	Årets overførte resultat	-1.770.218	-41.773
	Overført resultat	-40.014.874	-38.245
	Egenkapital i alt	-25.954.476	-24.553

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdireguleringer		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	85.972	-41.609
Dagsværdiregulering af gæld	-1.542.290	372
Dagsværdireguleringer i alt	-1.456.318	-41.237
2 Stamkapital		
Stamkapital	16.000.000	16.000
Stamkapital i alt	16.000.000	16.000
Stamkapital udgør 40 kommanditanparter a DKK 400.000.		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	27.341.420	0
4 Usikkerhed ved fortsat drift		
Årets resultat udgør et underskud på TDKK 1.770.		
Egenkapitalen pr. 31. december 2019 udgør TDKK -25.954.		
Ejendommens lejer, House of Fraser, trådte i 2018 i betalingsstandsning ("administration") og ophørte med at betale husleje. Selskabet var som følge heraf ikke i stand til at servicere prioritetsgælden, og panthaveren satte på den baggrund ejendommen under tvangsforvaltning ("receivership"). Som følge af de anførte begivenheder er ejendommen nedskrevet til realisationsværdi. Den 20. februar 2019 har panthaveren solgt sin fordring til en ny kreditor, med hvem selskabet har indgået aftale, der sikrer, at selskabet er i stand til at fortsætte driften.		
På den baggrund aflægger selskabet regnskabet som going concern.		
5 Eventualforpligtelser		
Ingen.		

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

6 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har forpligtelser i forbindelse med indgået aftale om driftsfællesskab med naboejendommen Baxtergate 13-14, Doncaster, DN1 1NR, England.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For valutalån på TDKK 27.341 er stillet sikkerhed i kommanditselskabets investeringsejendom. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 1.524.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Som følge af væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, er aktiver og passiver målt efter realisationsprincippet.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursen pr. 31. december 2019 udgør 876,64 for GBP.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster. Valutakursregulering af investeringsejendom og den tilhørende gæld er indregnet under dagsværdireguleringer.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægter omfatter forfalden og periodiseret leje fra lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta mv.

Skatter

Der afsættes ikke skat i årsregnskabet, idet selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for eventuel udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet mv., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Som følge af manglende lejeindtægt er materielle anlægsaktiver målt til nettorealisationsværdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.”

Frederik Bruhn-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200343204153

IP: 93.163.xxx.xxx

2020-08-24 10:43:58Z

NEM ID 

Frederik Bruhn-Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-08-25 09:04:19Z

NEM ID 

Helle Karin Bruhn-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-213772930368

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-08-25 09:06:13Z

NEM ID 

Sten Dalsten

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1176277817904

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-08-25 09:09:18Z

NEM ID 

John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-08-25 09:17:36Z

NEM ID 

Frederik Bruhn-Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2020-08-25 11:40:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S0PUJ-3JCI8-X07VF-WWF30-WGJDQ-QTCGV

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/validate>