

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

CVR-nummer 26 11 44 97

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2021

Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

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 2020 - 31. december 2020

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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020. Årsregnskabet er aflagt efter realisationsprincippet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 26. maj 2021

Bestyrelsen:

Advokat Frederik Bruhn-Petersen (formand)

Fysioterapeut Helle Karin Bruhn-Petersen

Cand. jur. Frederik Bruhn-Petersen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kommanditisten i K/S Baxtergate (Doncaster)

Vi har udført review af årsregnskabet for K/S Baxtergate (Doncaster) for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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, 26. maj 2021

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 overskud på TDKK 1.421. Overskuddet skyldes primært valutakursregulering af gæld.

Egenkapitalen pr. 31. december 2020 udgør TDKK -24.416.

Ejendommens tidligere 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.

I regnskabsåret er 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.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2020	2019
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	-128.937	-321
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.556.743	-1.456
	Resultat før finansielle poster	1.427.806	-1.777
	Finansielle indtægter	-6.335	7
	Årets resultat	1.421.471	-1.770
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.421.471	-1.770
	Resultatdisponering i alt	1.421.471	-1.770

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Investeringsejendomme	1.432.207	1.524
	Materielle anlægsaktiver	1.432.207	1.524
	Anlægsaktiver i alt	1.432.207	1.524
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	109.336	0
	Andre tilgodehavender	20.825	42
	Tilgodehavender	130.160	42
	Likvide beholdninger	30.402	91
	Omsætningsaktiver i alt	160.562	133
	Aktiver i alt	1.592.769	1.657

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Stamkapital	16.000.000	16.000
	Reserve for ikke-indbetalt stamkapital	-1.822.764	-1.940
	Overført resultat	-38.593.403	-40.015
	Egenkapital i alt	-24.416.166	-25.954
	Kreditinstitutter	25.692.776	27.341
3	Langfristede gældsforpligtelser	25.692.776	27.341
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	186.697	137
	Gæld til tilknyttede virksomheder	129.463	133
	Kortfristede gældsforpligtelser	316.160	270
	Gældsforpligtelser i alt	26.008.935	27.611
	Passiver i alt	1.592.769	1.657
4	Usikkerhed ved fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Kontraktlige forpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Stam- kapital	Ikke-ind- betalt stamka- pital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	16.000	-1.940	-40.015	-25.954
Indbetaling af kapital	0	117	0	117
Årets resultat	0	0	1.421	1.421
Egenkapital ultimo	16.000	-1.823	-38.593	-24.416

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-91.901	86
Dagsværdiregulering af gæld	1.648.644	-1.542
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	1.556.743	-1.456
2 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	46.860.702	46.861
Kostpris 31. december	46.860.702	46.861
Dagsværdiregulering 1. januar	-45.336.594	-45.423
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-91.901	86
Dagsværdireguleringer 31. december	-45.428.495	-45.337
Investeringsejendomme i alt	1.432.207	1.524
<p>Idet ejendommen for tiden udelukkende er midlertidigt udlejet på specielle vilkår, er ejendommen værdiansat til ekstern vurdering på GBP 173.858.</p>		
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	25.692.776	27.341
4 Usikkerhed ved fortsat drift		
<p>Egenkapitalen pr. 31. december 2020 udgør TDKK -24.416.</p> <p>Ejendommens tidligere 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.</p> <p>På den baggrund aflægger selskabet regnskabet som going concern.</p>		
5 Eventualforpligtelser		
<p>Ingen.</p>		

	2020	2019
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 25.693 er stillet sikkerhed i kommanditselskabets investeringsejendom. Investeringsejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 1.432.

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 tilbageførslers 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 2020 udgør 823,78 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 lejere.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger, er samfunddraget i posten "Bruttofortjeneste".

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, ejendommens 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 ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-05-27 08:12:31Z

NEM ID 

Frederik Bruhn-Petersen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-05-27 08:13:26Z

NEM ID 

Frederik Bruhn-Petersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-200343204153

IP: 81.7.xxx.xxx

2021-05-27 09:59:22Z

NEM ID 

John Lorey Petersen

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1081244838330

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-27 10:36:22Z

NEM ID 

Sten Dalsten

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Roskilde

Serienummer: CVR:14678093-RID:1176277817904

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-05-27 10:47:03Z

NEM ID 


Frederik Bruhn-Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-383560117752

IP: 193.104.xxx.xxx

2021-05-31 08:22:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q0ZHB-VSLUZ-T06EH-AJ408-7MMWT5-M5E0F

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>