



K/S Brighton Marina, England

Gydevang 39-41, 3450 Allerød
CVR-nr. 27974910

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.04.2020

Anders Zølner
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

K/S Brighton Marina, England

Gydevang 39-41

3450 Allerød

CVR-nr.: 27974910

Hjemsted: Allerød

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Steen Axel Hertel

Michael Tokeskov Mikkelsen

Karin Therkelsen

Kaare Therkelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for K/S Brighton Marina, England.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 01.04.2020

Bestyrelse

Steen Axel Hertel

Michael Tokeskov Mikkelsen

Karin Therkelsen

Kaare Therkelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Brighton Marina, England

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Brighton Marina, England for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom på i alt 25.975 t.kr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

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. Fejlinformationer 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 herudover at overveje, 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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 01.04.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Allan Pedersen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne14952

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsjendommen, der er erhvervet den 10. december 2004 og beliggende:

The Platform Site, Brighton Marina, East Sussex

Der er i kommanditselskabet tegnet 10 andele fordelt på 8 kommanditister.

Ejendommene er fuldt udlejet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 574 t. kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Resultatet er negativt påvirket af en urealiseret valutakursregulering på kommanditselskabets valutalån.

Investeringsejendommene er optaget til en vurderet dagspris på 25.975 t.kr. Ved vurderingen af ejendommens dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6% p.a. (2018: 6% p.a.). Afkastprocenten er underbygget af ekstern, uafhængig mæglervurdering og fastlagt ud fra, at ejendommen ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Kommanditselskabets egenkapital er positiv med 8.599 t.kr. pr. 31.12.2019. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke-indbetalte hæftelse på 10.258 t.kr.

Kommanditselskabets likviditetsbidrag fra driften har været positiv i 2019. For 2020 budgetteres der også med et positivt likviditetsbidrag fra driften. Der er i selskabet et likviditetsmæssigt beredskab, som dækker årets afdrag.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommen er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man ville kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt eller konstateret forhold fra balancedagen frem til regnskabsafslæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 som er indtrådt og konstateret efter balancedagen og frem til regnskabsafslæggelsen, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold omfattet af begivenheden som vil få effekt på årsregnskabet. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at foretage et pålideligt skøn over den samlede effekt, som udbruddet og spredningen af COVID-19 vil få på virksomheden og dens resultat for 2020.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		1.561.798	1.566.860
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.475.000	39.000
Andre driftsindtægter		(103.764)	74.099
Andre eksterne omkostninger		(391.177)	(369.626)
Bruttoresultat		2.541.857	1.310.333
Andre finansielle indtægter	2	0	419.811
Andre finansielle omkostninger	3	(1.968.174)	(1.072.859)
Årets resultat		573.683	657.285
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		573.683	657.285
Resultatdisponering		573.683	657.285

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		25.975.000	24.500.000
Materielle aktiver	4	25.975.000	24.500.000
Anlægsaktiver		25.975.000	24.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		482.840	902.649
Andre tilgodehavender		101.359	54.170
Tilgodehavender		584.199	956.819
Likvide beholdninger		295.030	193.077
Omsætningsaktiver		879.229	1.149.896
Aktiver		26.854.229	25.649.896

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		14.741.618	14.675.618
Overført overskud eller underskud		(6.143.018)	(6.716.701)
Egenkapital		8.598.600	7.958.917
Gæld til realkreditinstitutter		17.189.347	16.502.771
Anden gæld		127.191	145.878
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.316.538	16.648.649
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	300.000	270.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		373.050	352.416
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.309	91.529
Anden gæld		234.732	328.385
Kortfristede gældsforpligtelser		939.091	1.042.330
Gældsforpligtelser		18.255.629	17.690.979
Passiver		26.854.229	25.649.896
Begivenheder efter balancedagen	1		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	14.675.618	(6.716.701)	7.958.917
Kapitalforhøjelse	66.000	0	66.000
Årets resultat	0	573.683	573.683
Egenkapital ultimo	14.741.618	(6.143.018)	8.598.600

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtrådt eller konstateret forhold fra balancedagen frem til regnskabsaflæggelsen, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 som er indtrådt og konstateret efter balancedagen og frem til regnskabsaflæggelsen, forrykker ikke vurderingen af årsrapporten for 2019, da der ikke er forhold omfattet af begivenheden som vil få effekt på årsregnskabet. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at foretage et pålideligt skøn over den samlede effekt, som udbruddet og spredningen af COVID-19 vil få på virksomheden og dens resultat for 2020.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Valutakursreguleringer	0	419.811
	0	419.811

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.049.437	1.051.981
Valutakursreguleringer	897.859	0
Øvrige finansielle omkostninger	20.878	20.878
	1.968.174	1.072.859

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	33.599.058
Kostpris ultimo	33.599.058
Dagsværdireguleringer primo	(9.099.058)
Årets dagsværdireguleringer	1.475.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(7.624.058)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.975.000

Dagsværdireguleringen er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 6% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 6,50% vil medføre en dagsværdi på 24.075 t.kr. og et afkastkrav på 5,50% vil medføre en dagsværdi på 27.875 t.kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

Ejendommen er fuldt udlejet.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	300.000	270.000	17.189.347	15.764.512
Anden gæld	0	0	127.191	127.191
	300.000	270.000	17.316.538	15.891.703

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabsprincipper.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejningsejendommene.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Balancen**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme eller eksternt indhentet valutavurdering.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.