

K/S Brixton

c/o Nectar Asset Management
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København N
CVR-nr. 27 97 84 44

Årsrapport for 2018

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Brixton
Ewaldsgade 7, 2. sal
DK-2200 København N

CVR-nr. 27 97 84 44

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse

Henriette Rud Svendsen (formand)
Niels Otto Erik Nielsen
Niels Erik Hansen

Komplementar

Brixton Komplementar ApS

Kommanditister

Henriette Rud Svendsen
Niels Otto Erik Nielsen
Niels Erik Hansen

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 2018 for K/S Brixton.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2019

Bestyrelse:

Henriette Rud Svendsen
formand

Niels Otto Erik Nielsen

Niels Erik Hansen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen 407-409 Brixton Road, Brixton, London, England. Ejendommen er erhvervet i 2004.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på 329 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 5.127 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af udviklingen i pundkursen

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2019 forventes et tilsvarende driftsmæssigt resultat før valutakursregulering.

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

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

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 driftsomkostninger.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger 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 investeringsjendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 nominel 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 nominel 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>2018</u>	<u>2017</u>
Lejeindtægter		1.104.278	1.113.801
Andre eksterne omkostninger	1	-77.601	-98.094
Resultat før finansielle poster		<u>1.026.677</u>	<u>1.015.707</u>
Finansielle indtægter	2	4.708	1.567
Finansielle omkostninger	3	-565.649	-588.762
Driftsresultat		<u>465.736</u>	<u>428.513</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-262.460	-642.400
Kursregulering af prioritetsgæld		125.581	344.905
ÅRETS RESULTAT		<u>328.858</u>	<u>131.018</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendom	4	18.198.180	18.460.640
Materielle anlægsaktiver		18.198.180	18.460.640
Tilgode hos lejer		0	0
Andre tilgodehavender		4.733	10.705
Tilgodehavender		4.733	10.705
Likvide beholdninger	5	394.825	252.849
AKTIVER I ALT		18.597.738	18.724.194
PASSIVER	Note	2018	2017
Stamkapital		11.150.000	11.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.860.117	-6.860.117
Overført resultat		837.554	508.696
Egenkapital	6	5.127.437	4.798.580
Prioritetsgæld	7	12.277.345	12.913.838
Brixton Komplementar ApS		208.287	201.791
Langfristede gældsforpligtelser		12.485.632	13.115.628
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	502.018	507.238
Kassekredit		177.103	0
Skyldig moms		47.563	48.420
Skyldige renter		0	0
Modtagen forudbetalt leje		250.713	254.329
Skyldige omkostninger	8	7.272	0
Kortfristede gældsforpligtelser		984.669	809.986
PASSIVER I ALT		18.597.738	18.724.194
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	40.204	40.416
Ejendomsadministration	23.889	22.416
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	10.567	8.234
Rent Review	0	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.941	27.027
	<u>77.601</u>	<u>98.094</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	135	179
Realiserede kursgevinster, netto	4.573	1.388
	<u>4.708</u>	<u>1.567</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	553.664	577.199
Brixton Komplementar ApS	11.985	11.563
Stiftelsesomkostninger	0	0
Realiserede kurstab	0	0
	<u>565.649</u>	<u>588.762</u>
4. Investerings ejendom		
Kostpris primo	21.572.432	21.572.432
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>21.572.432</u>	<u>21.572.432</u>
Værdi- og kursregulering primo	-3.111.792	-2.469.392
Årets værdi- og kursregulering	-262.460	-642.400
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-3.374.252</u>	<u>-3.111.792</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.198.180</u>	<u>18.460.640</u>
5. Likvide midler		
Sparekassen Fyn	6.634	8.449
Royal Bank of Scotland	357.582	57.806
Ringkjøbing Landbobank	30.609	186.594
	<u>394.825</u>	<u>252.849</u>

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	11.150.000	-6.860.117	508.696	4.798.580
Årets resultat	0	0	328.858	328.858
Kapitalforhøjelse	0	0	0	0
Årets indskud/udlodning	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>11.150.000</u>	<u>-6.860.117</u>	<u>837.554</u>	<u>5.127.438</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam-kapital	Resthæftelse
Henriette Rud Svendsen	35	111.500	3.902.500	2.401.041
Niels Otto Erik Nielsen	45	111.500	5.017.500	3.087.053
Niels Erik Hansen	20	111.500	2.230.000	1.372.023
	<u>100</u>		<u>11.150.000</u>	<u>6.860.117</u>

7. Prioritetsgæld

Ringkjøbing Landbobank

2018	2017
12.779.363	13.421.076
<u>12.779.363</u>	<u>13.421.076</u>

Som forfalder således:

Ringkjøbing Landbobank

< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
502.018	2.008.072	10.269.273	12.779.363
<u>502.018</u>	<u>2.008.072</u>	<u>10.269.273</u>	<u>12.779.363</u>

8. Skyldige omkostninger

Selskabsadministration

Øvrige skyldige omkostninger

2018	2017
7.272	0
0	0
<u>7.272</u>	<u>0</u>

Noter (fortsat)

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

10. Nærtstående parter

Ingen transaktioner med nærtstående parter udover indbetalinger af stamkapital.

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.”

Niels Erik Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-299068023949

IP: 176.20.xxx.xxx

2019-04-16 21:01:38Z

NEM ID 

Niels Otto Erik Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-702848007626

IP: 62.135.xxx.xxx

2019-04-17 09:30:18Z

NEM ID 

Henriette Rud Svendsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-522214242811

IP: 2.110.xxx.xxx

2019-04-20 08:34:25Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-04-24 10:13:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LP1H8-84V3I-PAI85-X065U-EVKSE-TQ7X0

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>