

# **K/S Brixton**

c/o Nectar Asset Management  
Regnbuepladsen 5, 4. sal  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 27 97 84 44

## **Årsrapport for 2017**

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. marts 2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Brixton Regnbuepladsen 5, 4. sal DK-1550 København V 2900 Hellerup  CVR-nr. 27 97 84 44  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Henriette Rud Svendsen (formand) Niels Otto Erik Nielsen Niels Erik Hansen
<b>Komplementar</b>	Brixton Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Henriette Rud Svendsen Niels Otto Erik Nielsen Niels Erik Hansen
<b>Revision</b>	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for K/S Brixton.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2018

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

2017 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på 131 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.799 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af udviklingen i pundkursen

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2018 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.

### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen 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 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>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter		1.113.801	1.240.927
Andre eksterne omkostninger	1	-98.094	-122.147
Resultat før finansielle poster		<u>1.015.707</u>	<u>1.118.780</u>
Finansielle indtægter	2	1.567	103.868
Finansielle omkostninger	3	-588.762	-1.089.688
Driftsresultat		<u>428.513</u>	<u>132.960</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-642.400	-3.143.140
Kursregulering af prioritetsgæld		344.905	1.794.420
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>131.018</u></b>	<b><u>-1.215.760</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

AKTIVER	Note	2017	2016
Investeringsejendom	4	18.460.640	19.103.040
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>18.460.640</b>	<b>19.103.040</b>
Tilgode hos lejer		0	0
Andre tilgodehavender		10.705	40.453
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.705</b>	<b>40.453</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>252.849</b>	<b>368.862</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>18.724.194</b>	<b>19.512.354</b>
PASSIVER	Note	2017	2016
Stamkapital		11.150.000	10.900.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.860.117	-6.610.117
Overført resultat		508.696	377.679
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.798.580</b>	<b>4.667.562</b>
Prioritetsgæld	7	12.913.838	13.759.229
Brixton Komplementar ApS		201.791	193.752
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.115.628</b>	<b>13.952.981</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	507.238	520.056
Skyldig moms		48.420	22.171
Skyldige renter		0	0
Modtagen forudbetalt leje		254.329	263.179
Skyldige omkostninger	8	0	86.406
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>809.986</b>	<b>891.812</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>18.724.194</b>	<b>19.512.354</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	40.416	40.587
Ejendomsadministration	22.416	23.227
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	8.234	10.919
Rent Review	0	23.545
Gebyrer og øvrige omkostninger	27.027	23.870
	<u>98.094</u>	<u>122.147</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	179	257
Realiserede kursgevinster, netto	1.388	103.611
	<u>1.567</u>	<u>103.868</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Co-op Bank	0	438.666
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	577.199	282.798
Brixton Komplementar ApS	11.563	11.270
Stiftelsesomkostninger	0	266.681
Realiserede kurstab	0	90.273
	<u>588.762</u>	<u>1.089.688</u>
<b>4. Investeringsejendom</b>		
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	-2.469.392	673.748
Årets værdi- og kursregulering	-642.400	-3.143.140
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-3.111.792</u>	<u>-2.469.392</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>18.460.640</u>	<u>19.103.040</u>
<b>5. Likvide midler</b>		
Sparekassen Fyn	8.449	9.379
Royal Bank of Scotland	57.806	327.352
Ringkjøbing Landbobank	186.594	32.131
	<u>252.849</u>	<u>368.862</u>

## Noter (fortsat)

	<b>Stam- kapital</b>	<b>Ikke indbetalt stam- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	10.900.000	-6.610.117	377.679	4.667.562
Årets resultat	0	0	131.018	131.018
Kapitalforhøjelse	250.000	-250.000	0	0
Årets indskud/udlodning	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>11.150.000</u>	<u>-6.860.117</u>	<u>508.696</u>	<u>4.798.580</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<b>Antal andele</b>	<b>Styk- størrelse</b>	<b>Stam-kapital</b>	<b>Resthæftelse</b>
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>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
Ringkjøbing Landbobank	13.421.076	14.279.285
	<u>13.421.076</u>	<u>14.279.285</u>

	<b>&lt; 1 år</b>	<b>1 - 5 år</b>	<b>&gt; 5 år</b>	<b>Total</b>
Som forfalder således:				
Ringkjøbing Landbobank	507.238	2.028.952	10.884.886	13.421.076
	<u>507.238</u>	<u>2.028.952</u>	<u>10.884.886</u>	<u>13.421.076</u>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Selskabsadministration	0	65.625
Øvrige skyldige omkostninger	0	20.781
	<u>0</u>	<u>86.406</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.