

# K/S Brixton

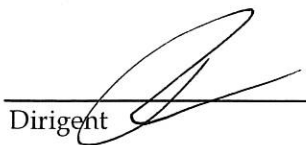
c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 27 97 84 44

## Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. maj 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Brixton c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 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 2015 for K/S Brixton.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

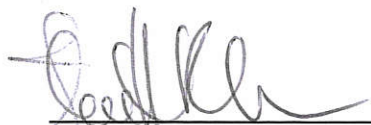
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. maj 2016

Bestyrelse:



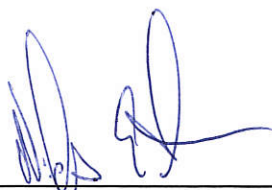
---

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

2015 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på 3.594 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 7.933 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af en værdiregulering af selskabets ejendom svarende til 3.740 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 forventes et tilsvarende driftsmæssigt resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommen er i årsrapporten værdiansat til 2,20 mio. GBP, svarende til ekstern vurdering indhentet i 2015 og omregnet til balancedagens kurs.

Selskabets prioritetsgæld består af et 1. prioritetslån på 1.323 t.GBP med fast rente på 5,8% og et variabelt forrentet 2. prioritetslån på 637 t.kr. 2. prioritetslånet hos Landsbanki er efter balancedagen indfriet.

Prioritetslånet i GBP udløber i 2029 og i tilfælde af førtidig indfrielse kan långiver kræve betaling af overkurs for at kompensere for tab af differencerenter i lånets restløbetid. Selskabet forventer ikke at foretage førtidig indfrielse, og lånet er således optaget i årsrapporten til kurs 100.

### 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.

### Forventninger til fremtiden

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

## **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 rentekomkostninger 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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		1.282.337	1.197.289
Andre eksterne omkostninger	1	-65.147	-165.510
Resultat før finansielle poster		<u>1.217.190</u>	<u>1.031.779</u>
Finansielle indtægter	2	32.723	43.807
Finansielle omkostninger	3	-864.551	-809.917
Driftsresultat		<u>385.362</u>	<u>265.669</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		4.833.730	1.089.765
Kursregulering af prioritetsgæld		-1.624.975	-44.550
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>3.594.117</u></b>	<b><u>1.310.884</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Investeringsejendom	4	22.246.180	17.412.450
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>22.246.180</b>	<b>17.412.450</b>
Tilgode hos lejer		41.863	155.181
Andre tilgodehavender		6.288	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>48.151</b>	<b>155.181</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>418.201</b>	<b>290.561</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>22.712.532</b>	<b>17.858.192</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Stamkapital		10.500.000	10.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.160.617	-4.160.617
Overført resultat		1.593.439	-2.000.679
<b>Egenkapital</b>	6	<b>7.932.822</b>	<b>4.338.705</b>
Prioritetsgæld	7	13.184.020	11.812.560
Brixton Komplementar ApS		190.949	180.141
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.374.969</b>	<b>11.992.701</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	833.364	1.029.771
Skyldig moms		33.915	66.008
Skyldige renter		165.269	160.501
Modtagen forudbetalt leje		306.728	247.328
Skyldige omkostninger	8	65.465	23.179
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.404.741</b>	<b>1.526.787</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>22.712.532</b>	<b>17.858.192</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	37.816	37.142
Ejendomsadministration	19.055	30.539
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	5.893	3.286
Rent Review	0	73.789
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.383	20.755
	<u>65.147</u>	<u>165.510</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	1.074	158
Realiserede kursgevinster, netto	31.650	43.649
	<u>32.723</u>	<u>43.807</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Co-Op Bank	792.525	730.197
Prioritetsrenter, Landsbanki	61.217	69.523
Brixton Komplementar ApS	10.808	10.197
	<u>864.551</u>	<u>809.917</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	-4.159.982	-5.249.747
Årets værdi- og kursregulering	4.833.730	1.089.765
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>673.748</u>	<u>-4.159.982</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.246.180</u>	<u>17.412.450</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>5,9%</u>	<u>5,9%</u>
<b>5. Likvide midler</b>		
Sparekassen Faaborg	66.332	2.248
Royal Bank of Scotland	351.869	287.390
	<u>418.201</u>	<u>289.638</u>

## Noter (fortsat)

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Stamkapital	10.500.000	-4.160.617	-2.000.678	4.338.705
Årets resultat	0	0	3.594.117	3.594.117
Årets indskud	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>10.500.000</u>	<u>-4.160.617</u>	<u>1.593.439</u>	<u>7.932.822</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Rest-hæftelse</u>
Henriette Rud Svendsen	35	105.000	3.675.000	1.456.216
Niels Otto Erik Nielsen	45	105.000	4.725.000	1.872.278
Niels Erik Hansen	20	105.000	2.100.000	832.123
	<u>100</u>		<u>10.500.000</u>	<u>4.160.617</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>		
Co-Op Bank	13.380.154	11.997.054
Landsbanki	637.230	845.277
	<u>14.017.384</u>	<u>12.842.331</u>

	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Co-Op Bank	196.134	784.536	12.399.484	13.380.154
Landsbanki	637.230	0	0	637.230
	<u>833.364</u>	<u>784.536</u>	<u>12.399.484</u>	<u>14.017.384</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Ejendomsadministration	7.545	0
Selskabsadministration	23.398	23.179
Øvrige skyldige omkostninger	34.522	0
	<u>65.465</u>	<u>23.179</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.