

# **K/S Brixton**

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

## **Årsrapport for 2016**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. april 2017



---

Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2016	7
Balance pr. 31.12.2016	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.

## Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 27. april 2017

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**

2016 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på -1.216 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 4.668 t.kr. Årets resultat er negativt påvirket af udviklingen i pundkursen

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2017 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

---

	Note	2016	2015
Lejeindtægter		1.240.927	1.282.337
Andre eksterne omkostninger	1	-122.147	-65.147
Resultat før finansielle poster		1.118.780	1.217.190
Finansielle indtægter	2	103.868	32.723
Finansielle omkostninger	3	-1.089.688	-864.551
Driftsresultat		132.960	385.362
Værdi- og kursregulering af ejendom		-3.143.140	4.833.730
Kursregulering af prioritetsgæld		1.794.420	-1.624.975
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1.215.760</b>	<b>3.594.117</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.



## Balance

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Investeringsejendom	4	19.103.040	22.246.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.103.040</b>	<b>22.246.180</b>
Tilgode hos lejer		0	41.863
Andre tilgodehavender		40.453	6.288
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.453</b>	<b>48.151</b>
Likvide beholdninger	5	368.862	418.201
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>19.512.354</b>	<b>22.712.532</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Stamkapital		10.900.000	10.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.610.117	-4.160.617
Overført resultat		377.679	1.593.439
<b>Egenkapital</b>	6	<b>4.667.562</b>	<b>7.932.822</b>
Prioritetsgæld	7	13.759.229	13.184.020
Brixton Komplementar ApS		193.752	190.949
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.952.981</b>	<b>13.374.969</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	520.056	833.364
Skyldig moms		22.171	33.915
Skyldige renter		0	165.269
Modtagen forudbetalt leje		263.179	306.728
Skyldige omkostninger	8	86.406	65.465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>891.812</b>	<b>1.404.741</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.512.354</b>	<b>22.712.532</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	40.587	37.816
Ejendomsadministration	23.227	19.055
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	10.919	5.893
Rent Review	23.545	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	23.870	2.383
	<u>122.147</u>	<u>65.147</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	257	1.074
Realiserede kursgevinster, netto	103.611	31.650
	<u>103.868</u>	<u>32.723</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Co-op Bank	438.666	792.525
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	282.798	61.217
Brixton Komplementar ApS	11.270	10.808
Stiftelsesomkostninger	266.681	0
Realiserede kurstab	90.273	0
	<u>1.089.688</u>	<u>864.551</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	673.748	-4.159.982
Årets værdi- og kursregulering	-3.143.140	4.833.730
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-2.469.392</u>	<u>673.748</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.103.040</u>	<u>22.246.180</u>
<b>5. Likvide midler</b>		
Sparekassen Fyn	9.379	66.332
Royal Bank of Scotland	327.352	351.869
Ringkjøbing Landbobank	32.131	0
	<u>368.862</u>	<u>418.201</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	1.593.439	7.932.822
Årets resultat	0	0	-1.215.760	-1.215.760
Kapitalforhøjelse	400.000	-400.000	0	0
Årets indskud/udlodning	0	-2.049.500	0	-2.049.500
Saldo ultimo	<u>10.900.000</u>	<u>-6.610.117</u>	<u>377.679</u>	<u>4.667.562</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam-kapital</u>	<u>Resthæftelse</u>
Henriette Rud Svendsen	35	109.000	3.815.000	2.313.541
Niels Otto Erik Nielsen	45	109.000	4.905.000	2.974.553
Niels Erik Hansen	20	109.000	2.180.000	1.322.023
	<u>100</u>		<u>10.900.000</u>	<u>6.610.117</u>

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>7. Prioritetsgæld</b>			
Co-op Bank		0	13.380.154
Landsbanki		0	637.230
Ringkjøbing Landbobank		<u>14.279.285</u>	<u>0</u>
		<u>14.279.285</u>	<u>14.017.384</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>
Som forfalder således:			<u>Total</u>
Ringkjøbing Landbobank	<u>520.056</u>	<u>2.080.224</u>	<u>11.679.005</u>
	<u>520.056</u>	<u>2.080.224</u>	<u>11.679.005</u>
		<u>2016</u>	<u>2015</u>

<b>8. Skyldige omkostninger</b>			
Ejendomsadministration		0	7.545
Selskabsadministration		65.625	23.398
Øvrige skyldige omkostninger		20.781	34.522
		<u>86.406</u>	<u>65.465</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.