

# K/S Brixton

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

## Årsrapport for 2019

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. april 2020

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Noter	9 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Brixton Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N  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 2019 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 23. april 2020

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

2019 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på 1.022 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 6.150 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af udviklingen i pundkursen

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2020 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

## 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>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter		1.243.220	1.104.278
Andre eksterne omkostninger	1	-206.936	-77.601
Resultat før finansielle poster		<u>1.036.284</u>	<u>1.026.677</u>
Finansielle indtægter	2	109	4.708
Finansielle omkostninger	3	-553.379	-565.649
Driftsresultat		<u>483.014</u>	<u>465.736</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.087.900	-262.460
Kursregulering af prioritetsgæld		-548.555	125.581
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>1.022.359</u></b>	<b><u>328.858</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		1.022.359	328.858



## Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	4	19.286.080	18.198.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.286.080</b>	<b>18.198.180</b>
Andre tilgodehavender		0	4.733
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>4.733</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	5	<b>560.834</b>	<b>394.825</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>19.846.914</b>	<b>18.597.738</b>
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		11.150.000	11.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.860.117	-6.860.117
Overført resultat		1.859.913	837.554
<b>Egenkapital</b>	6	<b>6.149.796</b>	<b>5.127.437</b>
Prioritetsgæld	7	12.288.791	12.277.345
Brixton Komplementar ApS		215.265	208.287
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.504.056</b>	<b>12.485.632</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	523.875	502.018
Kassekredit		288.477	177.103
Skyldig moms		65.192	47.563
Modtagen forudbetalt leje		308.154	250.713
Skyldige omkostninger	8	7.365	7.272
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.193.062</b>	<b>984.669</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>19.846.914</b>	<b>18.597.738</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	41.209	40.204
Ejendomsadministration	25.663	23.889
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	10.449	10.567
Bestyrelsesforsikring	3.778	0
Rent Review	112.123	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	13.714	2.941
	<u>206.936</u>	<u>77.601</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	109	135
Realiserede kursgevinster, netto	0	4.573
	<u>109</u>	<u>4.708</u>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	540.717	553.664
Brixton Komplementar ApS	12.387	11.985
Stiftelsesomkostninger	0	0
Realiserede kurstab, netto	276	0
	<u>553.379</u>	<u>565.649</u>
<b>4. Investerings ejendom</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	-3.374.252	-3.111.792
Årets værdi- og kursregulering	1.087.900	-262.460
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-2.286.352</u>	<u>-3.374.252</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.286.080</u>	<u>18.198.180</u>
<b>5. Likvide midler</b>		
Sparekassen Fyn	4.728	6.634
Royal Bank of Scotland	4	357.582
Barclays	523.663	0
Ringkjøbing Landbobank	32.439	30.609
	<u>560.834</u>	<u>394.825</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

2020-04-23 17:43:32Z

NEM ID 

## Henriette Rud Svendsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-522214242811

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-04-24 08:29:28Z

NEM ID 

## Niels Otto Erik Nielsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-702848007626

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-04-25 07:23:56Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-04-26 13:04:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QEDY8-QQ27L-OPKCP-BQNUT-T338N-U16TH

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>