

K/S Brixton

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

Årsrapport for 2020

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. marts 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	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.

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 22. marts 2021

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

2020 blev driftsmæssigt som forventet og årets resultat udviser et overskud på 9.960 t.kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen 16.110 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

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

Selskabet har frasolgt sin ejendom til en salgspris på GBPm 3.5

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 nominal 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 nominal 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 nominal 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>2020</u>	<u>2019</u>
Lejeindtægter		1.259.750	1.243.220
Andre eksterne omkostninger	1	-153.230	-206.936
Resultat før finansielle poster		<u>1.106.520</u>	<u>1.036.284</u>
Finansielle indtægter	2	8.696	109
Finansielle omkostninger	3	-524.681	-553.379
Driftsresultat		<u>590.534</u>	<u>483.014</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		8.813.649	1.087.900
Kursregulering af prioritetsgæld		555.766	-548.555
ÅRETS RESULTAT		<u>9.959.950</u>	<u>1.022.359</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		9.959.950	1.022.359

Balance

AKTIVER	Note	2020	2019
Investeringsejendom	4	28.099.729	19.286.080
Materielle anlægsaktiver		28.099.729	19.286.080
Tilgode hos lejer		744.615	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		744.615	0
Likvide beholdninger	5	141.806	560.834
AKTIVER I ALT		28.986.150	19.846.914
PASSIVER	Note	2020	2019
Stamkapital		11.150.000	11.150.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-6.860.117	-6.860.117
Overført resultat		11.819.863	1.859.913
Egenkapital	6	16.109.746	6.149.796
Prioritetsgæld	7	11.239.409	12.288.791
Brixton Komplementar ApS		222.939	215.265
Langfristede gældsforpligtelser		11.462.348	12.504.056
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	500.511	523.875
Kassekredit		451.820	288.477
Skyldig moms		166.133	65.192
Modtagen forudbetalt leje		289.340	308.154
Skyldige omkostninger	8	6.251	7.365
Kortfristede gældsforpligtelser		1.414.056	1.193.062
PASSIVER I ALT		28.986.150	19.846.914
Oplysninger om dagsværdi	9		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	42.239	41.209
Ejendomsadministration	23.847	25.663
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	10.527	10.449
Ejendomsvurdering	28.504	0
Advokatbistand	41.406	0
Bestyrelsesforsikring	4.553	3.778
Rent Review	0	112.123
Gebyrer og øvrige omkostninger	2.154	13.714
	<u>153.230</u>	<u>206.936</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	134	109
Realiserede kursgevinster, netto	8.562	0
	<u>8.696</u>	<u>109</u>
3. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	511.763	540.717
Brixton Komplementar ApS	12.919	12.387
Realiserede kurstab, netto	0	276
	<u>524.681</u>	<u>553.379</u>
4. Investeringsjendom		
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	-2.286.352	-3.374.252
Årets værdi- og kursregulering	8.813.649	1.087.900
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>6.527.297</u>	<u>-2.286.352</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.099.729</u>	<u>19.286.080</u>
5. Likvide midler		
Sparekassen Fyn	0	4.728
Royal Bank of Scotland	4	4
Barclays	140.332	523.663
Ringkjøbing Landbobank	1.471	32.439
	<u>141.806</u>	<u>560.834</u>

Noter (fortsat)

9. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr 31.12.20	28.099.729	28.099.729
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	8.813.649	8.813.649

Centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme. Der henvises til note 4.

10. 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.

11. Nærtstående parter

Ingen transaktioner med nærtstående parter udover indbetalinger af stamkapital.

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

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: 185.109.xxx.xxx

2021-03-22 21:11:14Z

NEM ID 

Henriette Rud Svendsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-522214242811

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-03-23 09:46:35Z

NEM ID 

Niels Otto Erik Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-702848007626

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-03-24 05:11:16Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-03-24 19:46:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 56Q0W-FHNAB-OKMHT-WLZUC-SAQVK-CJAXG

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>