

K/S AYLESBURY

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K
CVR-nr. 21 30 43 87

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 9. april 2025

Peer Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 5-6

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

Anvendt regnskabspraksis 14-15

Selskabsoplysninger

| | |
|-----------------------|---|
| Selskabet | K/S AYLESBURY c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K |
| | CVR-nr.: 21 30 43 87 Stiftet: 23. december 1997 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Gullach Tousgaard, formand Erling Nielsen Michael Rohde Nielsen |
| Kommanditister | Niels Otto Erik Nielsen Lasse Erdman Vigh Søren Bitsch-Lavridsen Michael Rohde Nielsen Leo Ørtenblad Peter Stæhr Gorm Karstens Erling Nielsen Gullach Tousgaard Jean Rikke Gorel |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde |
| Pengeinstitut | Landbobanken Barclays |

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S AYLESBURY.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2025

Bestyrelse:

Gullach Tousgaard
Formand

Erling Nielsen

Michael Rohde Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejerne af K/S AYLESBURY

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S AYLESBURY for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 9. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendommene er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelses-omkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendommene pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommene i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2024 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er steget med TDKK 3.812 og prioritetsgælden er steget med TDKK 2.244 i 2024, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten er en gevinst på TDKK 1.568 er indregnet i resultatopgørelsen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 3.461.411 | 3.377.449 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 3.741.826 | 1.747.482 |
| Driftsresultat | | 7.203.237 | 5.124.931 |
| Andre finansielle indtægter | | 228.408 | 244.390 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -5.397.865 | -4.018.403 |
| Årets resultat | | 2.033.780 | 1.350.918 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.033.780 | 1.350.918 |
| I alt | | 2.033.780 | 1.350.918 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 82.039.793 | 78.297.967 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 82.039.793 | 78.297.967 |
| Anlægsaktiver | | 82.039.793 | 78.297.967 |
| <hr/> | | | |
| Andre tilgodehavender | | 6.236 | 19.112 |
| Tilgodehavender | | 6.236 | 19.112 |
| Likvide beholdninger | | 1.334.746 | 1.075.238 |
| Omsætningsaktiver | | 1.340.982 | 1.094.350 |
| <hr/> | | | |
| Aktiver | | 83.380.775 | 79.392.317 |
| <hr/> | | | |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Kommanditistindbetalinger | | 61.000.000 | 61.000.000 |
| Ikke indbetalt selskabskapital | | -50.899.192 | -51.709.192 |
| Overført resultat | | 25.393.241 | 23.359.461 |
| Egenkapital | | 35.494.049 | 32.650.269 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 37.720.062 | 36.671.017 |
| Gæld til pengeinstitutter | | 1.523.797 | 825.198 |
| Gæld til komplementar | | 271.909 | 261.497 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 5.490.000 | 2.814.999 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 3 | 45.005.768 | 40.572.711 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 963.871 | 910.596 |
| Skyldige renter | | 541.583 | 537.624 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 104.044 | 3.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 0 | 3.675.000 |
| Anden gæld | | 410.042 | 221.689 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 861.418 | 821.428 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.880.958 | 6.169.337 |
| Gældsforpligtelser | | 47.886.726 | 46.742.048 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 83.380.775 | 79.392.317 |
| <hr/> | | | |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Lommanditist- indbetalinger | Ikke indbetalt selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 61.000.000 | -51.709.192 | 23.359.461 | 32.650.269 |
| Forslag til resultatdisponering | | | 2.033.780 | 2.033.780 |
| Overførsler | | | | |
| Overført overkurs | | 810.000 | | 810.000 |
| Egenkapital 31. december 2024 | 61.000.000 | -50.899.192 | 25.393.241 | 35.494.049 |

Noter

| | 2024 kr. | 2023 kr. |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

1 | Personalemkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

| | | |
|--|---|---|
| | 0 | 0 |
|--|---|---|

Selskabets ledelse modtager ikke vederlag.

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.

Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2024

59.118.827

Valutakursregulering til ultimokurs

2.878.078

Kostpris 31. december 2024

61.996.905

Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024

19.179.140

Valutakursregulering

933.697

Årets værdireguleringer

-69.949

Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024

20.042.888

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

82.039.793

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.

Erhvervsejendom

Dagsværdi 31. december 2024

82.039.793

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen

3.741.826

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 82.040 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 78.298), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 4,5% (2023: 4,5%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Grundlejen følger markedslejen. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 82.040 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 73.836 og TDKK 92.295.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2023 gæld i alt |
|--|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 38.683.933 | 963.871 | 0 | 37.581.613 |
| Gæld til pengeinstitutter | 1.523.797 | 0 | 0 | 825.198 |
| Gæld til komplementar | 271.909 | 0 | 271.909 | 261.497 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 5.490.000 | 0 | 0 | 5.489.999 |
| | 45.969.639 | 963.871 | 271.909 | 44.158.307 |

4 | Pantsætninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S AYLESBURY for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.