

K/S AYLESBURY

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. april 2026

Peer Thomas Borg

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rabalderstræde 7, 2. sal
DK-4000 Roskilde
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 46 37 30 33
roskilde@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	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

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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
Komplementar	AYLESBURY KOMPLEMENTAR ApS
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 Revisionspartnerselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
Pengeinstitut	Landbobanken Barclays

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor det fremgår, at det på nuværende tidspunkt er usikkert, om der opnås tilsagn om de nødvendige lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Ledelsen vurderer dog, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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 13. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2025 været fuldt udlejet.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi er faldet med TDKK 3.944 og prioritetsgælden er faldet med TDKK 1.612 i 2025, som følge af valutakursregulering til balancedagens kurs. Nettoeffekten er et tab på TDKK 2.332 er indregnet i resultatopgørelsen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabets finansiering af investeringsejendomme forfalder til fuld indfrielse i 2026. Der er på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke indgået aftale om refinansiering af gælden. Det er ledelsens forventning at der opnås refinansiering af gælden hvilket vil sikre selskabets fremtidige drift. Der henvises i øvrigt til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		3.385.705	3.461.411
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.278.593	3.741.826
Driftsresultat		107.112	7.203.237
Andre finansielle indtægter		1.871.219	228.408
Øvrige finansielle omkostninger		-3.111.152	-5.397.865
Årets resultat		-1.132.821	2.033.780

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.132.821	2.033.780
I alt		-1.132.821	2.033.780

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		78.761.200	82.039.793
Materielle anlægsaktiver	3	78.761.200	82.039.793
Anlægsaktiver		78.761.200	82.039.793
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		219.933	0
Andre tilgodehavender		78.087	33.174
Tilgodehavender		298.020	33.174
Likvide beholdninger		1.058.655	1.334.746
Omsætningsaktiver		1.356.675	1.367.920
Aktiver		80.117.875	83.407.713

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Kommanditistindbetalinger		61.000.000	61.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital		-50.159.192	-50.899.192
Overført resultat		24.260.420	25.393.241
Egenkapital		35.101.228	35.494.049
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	37.720.062
Gæld til komplementar		311.553	298.847
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		5.490.000	5.490.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.801.553	43.508.909
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		35.853.219	963.871
Gæld til pengeinstitutter		1.384.984	1.523.797
Skyldige renter		502.132	541.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.500	0
Anden gæld		632.258	514.086
Periodeafgrænsningsposter		820.001	861.418
Kortfristede gældsforpligtelser		39.215.094	4.404.755
Gældsforpligtelser		45.016.647	47.913.664
<hr/>			
Passiver		80.117.875	83.407.713

Oplysninger om usikkerhed ved going concern 1

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Egenkapitalopgørelse

kr.	Kommanditist- indbetalinger	Ikke indbetalt selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	61.000.000	-50.899.192	25.393.241	35.494.049
Forslag til resultatdisponering			-1.132.821	-1.132.821
Overførsler				
Indbetalinger		740.000		740.000
Egenkapital 31. december 2025	61.000.000	-50.159.192	24.260.420	35.101.228

Noter

1 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift idet selskabets finansiering af investeringsejendomme forfalder til fuld indfrielse i 2026.

På nuværende tidspunkt har selskabet ikke tilstrækkelige midler til at dække denne gæld og har på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke afklaret refinansieringen. Det er ledelsens forventninger at refinansiering opnås med nuværende eller ny långiver, eller at der alternativt sker tvangsindløsningen af ejendommen med et større provenue til følge.

På baggrund heraf er selskabets årsrapport aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

	2025 kr.	2024 kr.
--	-------------	-------------

2 | Personaleomkostninger

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

3 3

Selskabets ledelse modtager ikke vedertag.

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2025	61.996.905
Valutakursregulering til ultimokurs	-2.980.793
Kostpris 31. december 2025	59.016.112
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	20.042.888
Valutakursregulering	-963.656
Årets værdireguleringer	665.856
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	19.745.088
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	78.761.200

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

kr.	Erhvervsjendom
Dagsværdi 31. december 2025	78.761.200
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-3.278.593

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendom omfatter en retailejendom udlejet til detail beliggende i Aylesbury, UK. Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 78.761 pr. 31. december 2025 (2024: TDKK 82.040), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2026 - 31. december 2026 med et afkastkrav på 4,5% (2024: 4,5%).

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,5%.

Grundlejen følger markedsløbet. Ejendommens 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 ejendommens 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 ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 78.761 er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025, 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 71.106 og TDKK 88.677.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	35.853.219	35.853.219	30.878.834	38.683.933
Gæld til komplementar	311.553	0	311.553	298.847
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.490.000	0	5.490.000	5.490.000
	41.654.772	35.853.219	36.680.387	44.472.780

Hele selskabets realkreditlån forfalder til fuld indfrielse i 2026 hvorfor denne gæld er klassificeret som kortfristet i årsrapporten.

5 | 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 2025 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 til-læg 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 nominel 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 diskonteringsrentesats 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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel 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.