

# K/S Swindon

c/o Nectar Asset Management ApS  
Ewaldsgade 7, 2. sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 27 96 83 84

## Årsrapport for 2020

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. april 2021

---

Dirigent: Henrik Lind

## Indholdsfortegnelse

---

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger               | 2       |
| Ledelsespåtegning                 | 3       |
| Den uafhængige revisors påtegning | 4 - 6   |
| Ledelsesberetning                 | 7       |
| Anvendt regnskabspraksis          | 8- 9    |
| Resultatopgørelse for 2020        | 10      |
| Balance pr. 31.12.2020            | 11      |
| Noter                             | 12 - 14 |

## Selskabsoplysninger

---

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>       | K/S Swindon<br>c/o Nectar Asset Management ApS<br>Ewaldsgade 7, 2. sal<br>DK-2200 København N<br><br>CVR-nr. 27 96 83 84<br><br>Hjemstedskommune: København        |
| <b>Bestyrelse</b>      | Mogens Rahbek (formand)<br>Lars Thinggaard Johannesen<br>Rasmus Daugaard Hansen  |
| <b>Komplementar</b>    | Swindon Komplementar ApS   |
| <b>Kommanditister</b>  | Bente Lund Hansen<br>Lars Thinggaard Johannesen<br>Rasmus Daugaard Hansen<br>Birger Hansen<br>K/S Swindon<br>Erling Pedersen<br>Mogens Rahbek<br>Oliver Weers Eide |
| <b>Revision</b>        | Deloitte<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Egtved Allé 4<br>6000 Kolding<br>CVR-nr. 33 96 35 56   |
| <b>Bankforbindelse</b> | Santander<br>Jyske Bank<br>Barclays  |

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for K/S Swindon.

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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. april 2021

Bestyrelse:

---

Mogens Rahbek  
Formand

---

Lars Thinggaard Johannesen

---

Rasmus Daugaard Hansen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til kapitalejerne i K/S Swindon

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Swindon for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 2 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

---

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.

Kolding, den 7. april 2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56

---

Morten Almtoft Lund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 41365

# Ledelsesberetning

---

## Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 25 Bridge Street, Swindon, England.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 0,2 mio. DKK. og egenkapitalen udgør på balancedagen -3,9 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 2,003 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 95 anparter med en værdi á 132.700 DKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er ikke tilfredsstillende.

For 2021 forventes et tilsvarende driftsresultat.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

## Fortsat drift

Der henvises til note 2.

## Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

## 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 2021. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabets note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 6.

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, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabpraksis er uændret i forhold til tidligere 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 retslig 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 årsregnskabet 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.

## Resultatopgørelsen

### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles 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 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 henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

|  | Note | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.       |
|--|------|----------------|-------------------|
| Lejeindtægter  |      | 845.454        | 859.109           |
| Andre eksterne omkostninger                                | 3    | -199.296       | -349.595          |
| Resultat før finansielle poster                            |      | 646.158        | 509.514           |
| Finansielle indtægter                                      | 4    | 470.757        | 59.378            |
| Finansielle omkostninger                                   | 5    | -636.423       | -1.057.802        |
| Driftsresultat   |      | 480.492        | -488.909          |
| Valutakurs og værdiregulering af ejendom                   |      | -264.300       | -2.978.791        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                      |      | <b>216.192</b> | <b>-3.467.700</b> |
| Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år. |      | 216.192        | -3.467.700        |

## Balance

| AKTIVER                                       | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendom                           | 6    | 4.118.900         | 4.383.200         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>               |      | <b>4.118.900</b>  | <b>4.383.200</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                          |      | <b>4.118.900</b>  | <b>4.383.200</b>  |
| Tilgodehavende hos lejer                      |      | 508.140           | 0                 |
| Tilgodehavende investorindskud                |      | 38.975            | 109.139           |
| <b>Tilgodehavender</b>                        |      | <b>547.115</b>    | <b>109.139</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                   |      | <b>1.219.244</b>  | <b>1.060.218</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                      |      | <b>1.766.360</b>  | <b>1.169.357</b>  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                          |      | <b>5.885.260</b>  | <b>5.552.557</b>  |
|   |      |                   |                   |
| PASSIVER                                      | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
| Stamkapital                                   |      | 12.606.500        | 11.800.425        |
| Ikke indbetalt del af stamkapital             |      | -2.002.972        | -1.351.109        |
| Overført resultat                             |      | -14.509.550       | -14.701.393       |
| <b>Egenkapital</b>                            | 7    | <b>-3.906.022</b> | <b>-4.252.077</b> |
| Prioritetsgæld                                | 8    | 0                 | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| Kortfristet del af prioritetsgæld             | 8    | 6.961.150         | 7.407.908         |
| Gældsbreve                                    | 8    | 1.690.574         | 1.536.886         |
| Skyldige renter                               |      | 724.484           | 331.258           |
| Forudbetalt husleje                           |      | 0                 | 189.208           |
| Anden gæld                                    |      | 415.073           | 339.375           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>9.791.282</b>  | <b>9.804.635</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>9.791.282</b>  | <b>9.804.635</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                         |      | <b>5.885.260</b>  | <b>5.552.557</b>  |
|   |      |                   |                   |
| GBP kurs ultimo året                          |      | 8,24              | 8,77              |
| Usikkerhed ved indregning og måling           | 1    |                   |                   |
| Fortsat drift                                 | 2    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser | 9    |                   |                   |
| Nærtstående parter                            | 10   |                   |                   |
| Selskabets ansatte                            | 11   |                   |                   |

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

Værdiansættelsen understøttes desuden af konkret købstilbud fra nuværende lejer.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 6.

### 2. Fortsat drift

Selskabets likviditetsbehov for 2021 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen samt at der alene betales renter og afdrag på gældsbreve på 1.691 t.DKK i det omfang, der er tilstrækkelig likviditet til rådighed hertil i selskabet. Gældsbrevene besiddes alle af personer, der også er kommanditister i selskabet. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri indbetalingskravet, mens det tillige forventes, at kommanditisterne vil acceptere, at der alene betales renter og afdrag på gældsbrevene i det omfang likviditeten er til rådighed hertil.

Derudover har selskabets långiver tidligere henvendt sig ang. brud på LTV-klausulen. Långiver har hidtil været tilfreds med den indgåede aftale om cash sweep, men långiver har udtrykt ønske om at nedbringe sit engagement, f.eks. ved et salg af selskabets ejendom. Det forventes ikke at et salg af ejendommen vil medføre tilstrækkeligt salgsprovenu til at dække hele restgælden til 1. prioritetslångiver. Det er dog ledelsens forventning, at der kan indgås en aftale med långiver, der enten sikrer den fortsatte finansiering med uændret ejerskab af ejendommen eller en aftale, der sikrer, at selskabet frigøres fra gældsforpligtelser, der overstiger eventuelt salgsprovenu. Der er usikkerhed forbundet med udfaldet, men ledelsen har på denne baggrund valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

|   | 2020<br>kr.    | 2019<br>kr.      |
|---|----------------|------------------|
| <b>3. Andre eksterne omkostninger</b>     |                |                  |
| Selskabsadministration                    | 74.393         | 80.391           |
| Revision, Danmark                         | 20.000         | 20.000           |
| Advokatbistand                            | 0              | 4.395            |
| Konsulentassistance                       | 5.000          | 0                |
| Bestyrelsesforsikring                     | 4.553          | 2.528            |
| Ejendomsforsikring                        | 77.215         | 76.689           |
| Gebyrer og øvrige omkostninger            | 18.135         | 165.592          |
|   | <u>199.296</u> | <u>349.595</u>   |
| <b>4. Finansielle indtægter</b>           |                |                  |
| Renteindtægter fra bankindestående        | 1.202          | 1.024            |
| Realiserede kursgevinster                 | 6.052          | 58.355           |
| Urealiseret kursgevinst på prioritetsgæld | 463.504        | 0                |
|   | <u>470.757</u> | <u>59.378</u>    |
| <b>5. Finansielle omkostninger</b>        |                |                  |
| Renteomkostninger, Santander              | 409.973        | 431.933          |
| Renteomkostninger, Jyske Bank             | 985            | 1.635            |
| Renteomkostninger, gældsbreve             | 153.689        | 174.686          |
| Renteomkostninger, komplementar           | 16.090         | 15.392           |
| Realiseret kurstab                        | 55.687         | 11.882           |
| Urealiseret kurstab på prioritetsgæld     | 0              | 422.275          |
|   | <u>636.423</u> | <u>1.057.802</u> |

## Noter (fortsat)

|  | 2020<br>kr.        | 2019<br>kr.        |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>6. Investeringsejendom</b>  |                    |                    |
| Kostpris primo   | 18.552.768         | 18.552.768         |
| Årets til-/afgang  | 0                  | 0                  |
| Kostpris ultimo  | <u>18.552.768</u>  | <u>18.552.768</u>  |
| Værdi- og kursregulering primo   | -14.169.568        | -11.190.777        |
| Årets værdi- og kursregulering   | -264.300           | -2.978.791         |
| Værdi- og kursregulering ultimo  | <u>-14.433.868</u> | <u>-14.169.568</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo   | <u>4.118.900</u>   | <u>4.383.200</u>   |
| <b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:</b> |                    |                    |
|  | <b>GBP</b>         | <b>GBP</b>         |
| Nettolejeindtægter i GBP   | 92.500             | 92.500             |
| Anvendt afkastkrav   | 17,2%              | 17,2%              |
| Forventede handelsomkostninger   | <u>6,8%</u>        | <u>6,8%</u>        |

Investeringsejendommen er udlejet til Greene King PLC på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2022.

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

### Følsomhedsanalyse

|   |       |                 |
|---|-------|-----------------|
| Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi: | +0,5% | <u>-116.078</u> |
|   | -0,5% | <u>123.011</u>  |

|                                  | Stam-<br>kapital  | Ikke<br>indbetalt<br>stam-kapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|----------------------------------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>7. Egenkapital</b>            |                   |                                   |                      |                   |
| Stamkapital                      | 11.800.425        | -1.351.109                        | -14.701.393          | -4.252.077        |
| Kapitalforhøjelse                | 806.075           | -806.075                          | 0                    | 0                 |
| Årets resultat                   | 0                 | 0                                 | 216.192              | 216.192           |
| Hensat til tab på kommanditister | 0                 | 0                                 | -24.349              | -24.349           |
| Årets indskud                    | 0                 | 154.212                           | 0                    | 154.212           |
| Saldo ultimo                     | <u>12.606.500</u> | <u>-2.002.972</u>                 | <u>-14.509.550</u>   | <u>-3.906.022</u> |

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2020 udgør 20.030 kr. pr. andel.

## Noter (fortsat)

|   | 2020<br>kr.      | 2019<br>kr.      |
|---|------------------|------------------|
| <b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                  |
| Santander                                 | 0                | 0                |
| Gældsbreve                                | 0                | 0                |
|   | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| Kortfristet del af prioritetsgæld         | 6.961.150        | 7.407.908        |
| Gældsbreve                                | 1.690.574        | 1.536.886        |
|   | <u>8.651.724</u> | <u>8.944.794</u> |

  

|                        | <u>&lt; 1 år</u> | <u>1-5 år</u> | <u>&gt; 5 år</u> | <u>Total</u>     |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
| Som forfalder således: |                  |               |                  |                  |
| Santander              | 6.961.150        | 0             | 0                | 6.961.150        |
| Gældsbreve             | 1.690.574        | 0             | 0                | 1.690.574        |
|                        | <u>8.651.724</u> | <u>0</u>      | <u>0</u>         | <u>8.651.724</u> |

### 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

Swindon Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Swindon. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 11. 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.”

## Rasmus Daugaard Hansen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-312748517651

IP: 91.100.xxx.xxx

2021-04-08 08:18:50Z

NEM ID 

## Henrik Lind

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-731084725910

IP: 87.59.xxx.xxx

2021-04-08 08:40:20Z

NEM ID 

## Lars Tinggaard Johannesen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-498652454271

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-04-08 20:21:01Z

NEM ID 

## Morten Almtoft Lund

### Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-04-08 20:33:32Z

NEM ID 

## Mogens Rahbek

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-823169190280

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-04-10 19:06:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NTEH6-KHP1U-K5KA0-E7S4E-7TJEI-KNO17

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>