

K/S Baillieston

c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2021

(16. regnskabsår)

CVR-nr.: 29769591

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. marts 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Baillieston.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. marts 2022

Bestyrelse:

Jens Carlsen (formand)

Claus Dahl

Karsten Wingsted

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Baillieston

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Baillieston for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 13 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering, lejer og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom og gælden. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen og gælden svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og 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 fejl-information, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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. Herudover:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

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.

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 28. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Baillieston c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 29769591 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Baillieston Komplementar ApS
Bestyrelse	Jens Carlsen (formand) Claus Dahl Karsten Wingsted
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 33-35 Murhead Road, Baillieston, Glasgow, Skotland.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -2.653.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 2.227.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -427.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 20. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 17.000 (17%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Finansieringsforhold, lejer og going concern

Lejeren af selskabets ejendom er i økonomiske vanskeligheder, og der er ikke betalt leje siden februar 2020. Betalingerne på selskabets 1. prioritetslån er som følge heraf ikke foretaget, og lånet er misligholdt.

Der er i slutningen af 2020 indgået aftale med 1. prioritetslångiver om, at mulighederne for et salg af ejendommen afdækkes. Såfremt ejendommen sælges, betales omkostningerne ved salg ud af provenuet fra salget, og der er mulighed for, at en del af provenuet tilgår selskabet.

Parallelt med undersøgelse af mulighederne for et salg fortsættes arbejdet med at finde løsninger på ejendommens udlejning.

Som følge af de indgåede aftaler med 1. prioritetslångiver forventes det, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser, uanset om ejendommen sælges, eller den genudlejes. Årsregnskabet aflægges derfor efter fortsat drift princippet.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Baillieston for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Selskabet har tilvalgt årsregnskabslovens § 37 stk. 5 for at reducere det mismatch, der ellers opstår ved måling af aktiver og gæld. Konsekvensen af dette tilvalg er, at alle virksomhedens finansielle aktiver og forpligtelser indregnes og måles i henhold til IFRS og at alle oplysningskravene i den forbindelse er indarbejdet i årsrapporten. Regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kreditrisikoen knyttet til de etablerede sikkerheder for lånet. Tilvalget af dagsværdimetoden efter årsregnskabslovens § 37, stk. 5 sker for at eliminere eller reducere det mismatch der ellers opstår ved måling af aktiv og gæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilken ikke vurderes at være signifikant forskellig fra dagsværdien

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Lejeindtægter	2	0	265.647
Driftsomkostninger	3	<u>-106.072</u>	<u>-96.018</u>
Driftsresultat		-106.072	169.629
Administrationsomkostninger	4	<u>-220.824</u>	<u>-304.384</u>
Resultat før finansielle poster		-326.896	-134.755
Finansielle indtægter	5	1	6.696
Finansielle omkostninger	6	<u>-2.326.391</u>	<u>-1.924.934</u>
Resultat før værdiregulering		-2.653.286	-2.052.993
Værdireguleringer	7	<u>2.226.747</u>	<u>-4.636.430</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-426.539</u>	<u>-6.689.423</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-426.539</u>	<u>-6.689.423</u>
		<u>-426.539</u>	<u>-6.689.423</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>33.962.879</u>	<u>31.768.919</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>33.962.879</u>	<u>31.768.919</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>33.962.879</u>	<u>31.768.919</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>383.079</u>	<u>410.808</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>383.079</u>	<u>410.808</u>
AKTIVER I ALT		<u>34.345.958</u>	<u>32.179.727</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 50.700.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		30.109.283	29.759.279
Overført resultat		<u>-30.088.784</u>	<u>-29.602.744</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>20.499</u>	<u>156.535</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC	9	30.032.029	30.064.816
Anden gæld	10	<u>4.293.430</u>	<u>1.958.376</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>34.325.459</u>	<u>32.023.192</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>34.325.459</u>	<u>32.023.192</u>
PASSIVER I ALT		<u>34.345.958</u>	<u>32.179.727</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Finansieringsforhold, lejer og going concern	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 301, primo	30.110.000	29.500.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>610.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 301, ultimo	<u>30.110.000</u>	<u>30.110.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 298, primo	29.759.279	29.409.275
Ændring i året	<u>350.004</u>	<u>350.004</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 301, ultimo	<u>30.109.283</u>	<u>29.759.279</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>717</u>	<u>350.721</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>122</u>	<u>59.623</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>595</u>	<u>291.098</u>
Pr. anpart	<u>0</u>	<u>4</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 206, primo	20.590.000	15.700.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>4.890.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 206, ultimo	<u>20.590.000</u>	<u>20.590.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>20.590.000</u>	<u>20.590.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.500.300</u>	<u>3.500.300</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>17.089.700</u>	<u>17.089.700</u>
Pr. anpart	<u>206</u>	<u>206</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance DAC ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 507, primo	50.700.000	45.200.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>5.500.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 507, ultimo	<u>50.700.000</u>	<u>50.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 298, primo	29.759.279	29.409.275
Ændring i året	<u>350.004</u>	<u>350.004</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 301, ultimo	<u>30.109.283</u>	<u>29.759.279</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>20.590.717</u>	<u>20.940.721</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.500.422</u>	<u>3.559.923</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>17.090.295</u>	<u>17.380.798</u>
Pr. anpart	<u>206</u>	<u>209</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-29.602.744	-22.853.820
Overført af årets resultat	-426.539	-6.689.423
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-59.501</u>	<u>-59.501</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-30.088.784</u>	<u>-29.602.744</u>
Egenkapital i alt	<u>20.499</u>	<u>156.535</u>

Kommanditselskabet ejer 17.000 (17%) egne anparter i selskabet.

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 forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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.

Selskabets gæld indregnes i årsrapporten til dagsværdi opgjort på grundlag af de stillede sikkerheder, som er ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen.

Selskabets drift har været påvirket af COVID-19 pandemien. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er der taget højde for alle nu kendte faktorer og markedsudviklingen generelt. Det er dog vanskeligt at vurdere om og evt. hvilke mere langsigtede økonomiske konsekvenser Brexit og Covid-19 kan have på den fremadrettede værdi af selskabets investeringsejendom.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
2 Lejeindtægter		
Leje	2.867.508	2.713.593
Hensat til tab på leje	-2.867.508	-2.447.946
Forsikring	54.910	47.068
Hensat til tab på forsikring	-54.910	-47.068
Lejeindtægter i alt	<u>0</u>	<u>265.647</u>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Tamaris Ltd. Four Seasons Healthcare Group Ltd. garanterer for lejen. Som følge af at lejer har været under rekonstruktion siden oktober 2019, og at der ikke er betalt leje siden februar 2020, er tilgodehavende leje hensat til tab.

Lejen udgør p.t. GBP 337.735 p.a. Lejemålet løber indtil august 2034.

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	51.162	48.950
Forsikring	54.910	47.068
Driftsomkostninger i alt	<u>106.072</u>	<u>96.018</u>

NOTER

	2021	2020
	DKK	DKK
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	179.171	174.801
Revision, DK	25.625	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.209	17.680
Advokat, UK	0	6.659
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Honorar, Habro UK	0	50.269
Diverse omkostninger	-21.468	10.688
Administrationsomkostninger i alt	220.824	304.384
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	1	158
Renter, investorer	0	6.538
Finansielle indtægter i alt	1	6.696
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	2.193.376	1.850.191
Renter, komplementarselskab	17.725	16.756
Renter, bank	2.636	742
Kurstab, valuta	112.654	57.245
Finansielle omkostninger i alt	2.326.391	1.924.934
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-192.534	-4.523.725
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	2.386.494	-2.038.536
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	2.143.069	0
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.110.282	1.925.831
Værdireguleringer i alt	2.226.747	-4.636.430

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	62.898.617	62.898.617
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>62.898.617</u>	<u>62.898.617</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>5.730.090</u>	<u>5.730.090</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-31.129.698	-24.567.437
Årets regulering, afkastrelateret	-192.534	-4.523.725
Årets regulering, kursrelateret	<u>2.386.494</u>	<u>-2.038.536</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-28.935.738</u>	<u>-31.129.698</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>33.962.879</u>	<u>31.768.919</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>3.833.109</u>	<u>3.856.481</u>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model tillagt grundværdi:

Nettolejeindtægt, GBP	337.735	329.498
Afkastkrav	8,25%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:

Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>32.963.971</u>	<u>30.806.224</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>35.024.219</u>	<u>32.793.723</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
9 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>3.649.617</u>	<u>3.649.617</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>39.857.092</u>	<u>39.857.092</u>
Kursregulering, primo	-9.792.276	-7.866.445
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.143.069	0
Årets værdiregulering, kursrelateret	<u>2.110.282</u>	<u>-1.925.831</u>
Kursregulering, ultimo	<u>-9.825.063</u>	<u>-9.792.276</u>
Kursværdi, ultimo	<u>30.032.029</u>	<u>30.064.816</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>30.032.029</u>	<u>30.064.816</u>

Lånets løbetid er til 16. oktober 2024, og renten er fast 5,94% p.a. i hele perioden.

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden, korrigeret for kreditrisikoen relateret til de etablerede sikkerheder. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 34,0 mio. dkk. jf. note 8. Långiver, LMN Finance DAC, har 1. prioritets sikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen. Dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder med henvisning til kreditrisikoen og for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendomsværdien er anvendt. Rente- og valutarisikoen, der knytter sig til lånet, vurderes i den nuværende situation i al væsentlighed afdækket af den for lånet etablerede sikkerhed i ejendommen jf. note 13. Gælden er pr. 31. december 2021 misligholdt.

NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
10 Anden gæld		
Mellemregning med Baillieston Komplementar ApS	254.066	240.176
Skyldige renter	3.875.942	1.574.875
Skyldige omkostninger	163.422	127.893
Skyldig, investorindskud	<u>0</u>	<u>15.432</u>
Anden gæld i alt	<u>4.293.430</u>	<u>1.958.376</u>

Da gælden er kortfristet er den amortiserede kostpris vurderet ikke at være signifikant forskellig fra den opgjorte dagsværdi. Vi befinder os således i niveau 2 i dagsværdihierarkiet.

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 33.963 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

13 Finansieringsforhold, lejer og going concern

Lejeren af selskabets ejendom er i økonomiske vanskeligheder, og der er ikke betalt leje siden februar 2020. Betalingerne på selskabets 1. prioritetslån er som følge heraf ikke foretaget, og lånet er misligholdt.

Der er i slutningen af 2020 indgået aftale med 1. prioritetslångiver om, at mulighederne for et salg af ejendommen afdækkes. Såfremt ejendommen sælges, betales omkostningerne ved salg ud af provenuet fra salget, og der er mulighed for, at en del af provenuet tilgår selskabet.

Parallelt med undersøgelse af mulighederne for et salg fortsættes arbejdet med at finde løsninger på ejendommens udlejning.

Som følge af de indgåede aftaler med 1. prioritetslångiver forventes det, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser, uanset om ejendommen sælges, eller den genudlejes. Årsregnskabet aflægges derfor efter fortsat drift princippet.