

## **K/S Bracknell**

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

### **Årsrapport for 2019**

(14. regnskabsår)

CVR nr. 29846448

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. maj 2020

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|  | Side    |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning                          | 3       |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6   |
| Selskabsoplysninger                        | 7       |
| Ledelsesberetning                          | 8       |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 9 - 10  |
| Resultatopgørelse                          | 11      |
| Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver    | 12      |
| Balance pr. 31. december 2019 - Passiver   | 13      |
| Noter til årsrapporten                     | 14 - 20 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2019 for K/S Bracknell.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. maj 2020

I bestyrelsen:

---

Jens Martin Bengaard (formand)

---

Søren Haugaard Jacobsen

---

Jørgen Rudbeck Seeberg

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i K/S Bracknell

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bracknell for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 16 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen 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. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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.

København, den 19. maj 2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr.: 33963556

Thomas Hermann  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne26740

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr.: mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Selskabet</b>    | K/S Bracknell<br>c/o Fund Management A/S<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K                                     |
|                     | CVR-nr.: 29846448<br>Hjemsted: København<br>Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019                       |
| <b>Komplementar</b> | Bracknell Komplementar ApS  |
| <b>Bestyrelse</b>   | Jens Martin Bengaard (formand)<br>Søren Haugaard Jacobsen<br>Jørgen Rudbeck Seeberg                               |
| <b>Selskabsadm.</b> | Fund Management A/S<br>Bredgade 34 A<br>1260 København K  |
| <b>Revision</b>     | Deloitte<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Weidekampsgade 6<br>0900 København C<br>CVR.nr.: 33963556 |

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Crowthorne Road, Bracknell, Berkshire RG12 7DN, England.

### Resultat for regnskabsåret 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk. 8.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 713.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 705.

### Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk 741.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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

### Finansieringsforhold, lejer og going concern

Selskabets lejer og garant er i økonomiske vanskeligheder, og lejer har været i midlertidig restance med lejebetalingen i 2019, og de er i igen i restance i 2020. Selskabets 1. prioritetslångiver, LMN, har i den forbindelse i oktober 2019 meddelt K/S'et skiftligt "reservation of rights", hvor de forbeholder sig deres rettigheder afledt af misligholdelsen.

Der er flere scenarier for selskabet i 2020. Det arbejdes dels på at finde en løsning, hvor den nuværende lejer betaler restancen, hvorved 1. prioritetsgælden kan blive serviceret i 2020.

Derudover forhandles der med nye potentielle lejere. Der er p.t. indgået fredningsaftale med långiver, mens arbejdet med at finde en fremadrettet driftsløsning udføres. Afhængigt af den fremtidige driftsløsning kan det blive nødvendigt at forhandle med långiver om en rekonstruktion. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

Såfremt det ikke lykkes at finde en langsigtet løsning, skal ejendommen sælges, og det forventes, at hvis salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil den ikke dækkede del blive eftergivet.

Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter fortsat drift princippet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. 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 årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Bracknell for 2019 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, og 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

Såvel realiserede som 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 som periodiseret leje.

### Finansiering

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.

### Skat

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### BALANCEN

#### Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2019 - 31. december 2019**

|   | <u>Note</u> | <u>2019<br/>dkk</u> | <u>2018<br/>dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter                               | 2           | 1.112.095           | 1.080.857           |
| Driftsomkostninger                          | 3           | -63.421             | -61.548             |
| <b>Nettoleje</b>                            |             | <b>1.048.674</b>    | <b>1.019.309</b>    |
| Administrationsomkostninger                 | 4           | -247.004            | -287.862            |
| <b>Resultat før finansielle poster m.v.</b> |             | <b>801.670</b>      | <b>731.447</b>      |
| Finansielle indtægter                       | 5           | 92.782              | 65.006              |
| Finansielle omkostninger                    | 6           | -886.404            | -908.095            |
| <b>Resultat før værdiregulering</b>         |             | <b>8.048</b>        | <b>-111.642</b>     |
| Værdireguleringer                           | 7           | -713.111            | 274.274             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b>-705.063</b>     | <b>162.632</b>      |
| <b>Resultatdisponering</b>                  |             |                     |                     |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>      |             |                     |                     |
| Overført resultat                           |             | -705.063            | 162.632             |
|   |             | <b>-705.063</b>     | <b>162.632</b>      |

**BALANCE PR. 31. december 2019****AKTIVER**

|                                       | <u>Note</u> | <u>31.12.2019</u><br>dkk | <u>31.12.2018</u><br>dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |             |                          |                          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>       |             |                          |                          |
| Investeringsjendom                    | 8           | 15.385.602               | 15.253.144               |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> |             | <b>15.385.602</b>        | <b>15.253.144</b>        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            |             | <b>15.385.602</b>        | <b>15.253.144</b>        |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |             |                          |                          |
| <b>Tilgodehavender</b>                |             |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                 | 9           | 0                        | 7.541                    |
| Tilgodehavende leje                   |             | 5.558                    | 95.583                   |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          |             | <b>5.558</b>             | <b>103.124</b>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>           | 15          | <b>295.201</b>           | <b>134.316</b>           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        |             | <b>300.759</b>           | <b>237.440</b>           |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  |             | <b>15.686.361</b>        | <b>15.490.584</b>        |

**BALANCE PR. 31. december 2019****PASSIVER**

|  | <u>Note</u> | <u>31.12.2019</u><br>dkk | <u>31.12.2018</u><br>dkk |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>                           |             |                          |                          |
| Indskudskapitalen udgør kr. 17.500.000.      |             |                          |                          |
| Kontant andel af indskudskapital             | 10          | 12.000.000               | 11.310.039               |
| Overført resultat                            | 10          | -11.258.504              | -10.553.441              |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     |             | <b><u>741.496</u></b>    | <b><u>756.598</u></b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                    |             |                          |                          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP         | 11          | 13.164.131               | 12.713.245               |
| Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK         | 12          | 526.601                  | 953.192                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b><u>13.690.732</u></b> | <b><u>13.666.437</u></b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>       |             |                          |                          |
| Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP         | 11          | 327.274                  | 268.292                  |
| Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK         | 12          | 487.701                  | 461.960                  |
| Anden gæld                                   | 13          | 439.158                  | 337.297                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |             | <b><u>1.254.133</u></b>  | <b><u>1.067.549</u></b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               |             | <b><u>14.944.865</u></b> | <b><u>14.733.986</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        |             | <b><u>15.686.361</u></b> | <b><u>15.490.584</u></b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling          | 1           |                          |                          |
| Personaleforhold                             | 14          |                          |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 15          |                          |                          |
| Finansieringsforhold, lejer og going concern | 16          |                          |                          |
| Hændelser efter regnskabsårets udløb         | 17          |                          |                          |

## 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 ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

|                            | <b>2019</b>             | <b>2018</b>             |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                            | <b>dkk</b>              | <b>dkk</b>              |
|                            | <u>          </u>       | <u>          </u>       |
| <b>2 Lejeindtægter</b>     |                         |                         |
| Leje                       | 1.089.320               | 1.059.266               |
| Forsikring                 | <u>22.775</u>           | <u>21.591</u>           |
| <b>Lejeindtægter i alt</b> | <b><u>1.112.095</u></b> | <b><u>1.080.857</u></b> |

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Tamaris Ltd. Four Seasons Healthcare Group Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 131.209 p.a. Lejemålet løber indtil august 2034.

### 3 Driftsomkostninger

|                                 |                      |                      |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Forsikring                      | 22.775               | 21.591               |
| Ejendomsadministrationshonorar  | 33.161               | 32.331               |
| Ejendomsinspektion              | <u>7.485</u>         | <u>7.626</u>         |
| <b>Driftsomkostninger i alt</b> | <b><u>63.421</u></b> | <b><u>61.548</u></b> |

## NOTER

|   | <b>2019</b>     | <b>2018</b>    |
|---|-----------------|----------------|
|   | <b>dkk</b>      | <b>dkk</b>     |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>4 Administrationsomkostninger</b>                  |                 |                |
| Selskabsadministrationshonorar                        | 119.405         | 115.927        |
| Revision, DK  | 25.000          | 24.375         |
| Regnskabsudarbejdelse                                 | 13.750          | 13.750         |
| Revisor, UK   | 17.380          | 16.707         |
| Advokat, UK   | 5.479           | 0              |
| Bestyrelsesansvarsforsikring                          | 3.219           | 3.219          |
| Gruppelivsforsikring                                  | 0               | 14.742         |
| Honorar, Asset Management                             | 52.598          | 91.563         |
| Diverse omkostninger                                  | 10.173          | 7.579          |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>              | <b>247.004</b>  | <b>287.862</b> |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>5 Finansielle indtægter</b>                        |                 |                |
| Renter, kreditinstitutter                             | 208             | 87             |
| Kursgevinst, valuta                                   | 92.574          | 64.919         |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>                    | <b>92.782</b>   | <b>65.006</b>  |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>6 Finansielle omkostninger</b>                     |                 |                |
| Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP          | 791.583         | 787.635        |
| Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK          | 79.275          | 105.750        |
| Renter, komplementarselskab                           | 15.542          | 14.688         |
| Renter, kreditinstitutter                             | 4               | 22             |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>                 | <b>886.404</b>  | <b>908.095</b> |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>7 Værdireguleringer</b>                            |                 |                |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8       | -735.422        | 377.428        |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8         | 867.880         | -219.986       |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11 | -845.569        | 116.832        |
|   | <hr/>           | <hr/>          |
| <b>Værdireguleringer i alt</b>                        | <b>-713.111</b> | <b>274.274</b> |
|   | <hr/>           | <hr/>          |

## NOTER

|  | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|  | <u>          </u> | <u>          </u> |
| <b>8 Investeringsejendom</b>   |                   |                   |
| Anskaffelsessum, ultimo  | 25.706.903        | 25.706.903        |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP   | 1.990.891         | 1.990.891         |
| Regulering til dagsværdi, primo  | -10.453.759       | -10.611.201       |
| Årets regulering, afkastrelateret  | -735.422          | 377.428           |
| Årets regulering, kursrelateret  | 867.880           | -219.986          |
| Regulering til dagsværdi, ultimo   | -10.321.301       | -10.453.759       |
| <b>Dagsværdi, ultimo</b>   | <b>15.385.602</b> | <b>15.253.144</b> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP   | 1.755.065         | 1.843.971         |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:   |                   |                   |
| Nettolejeindtægt, GBP  | 131.209           | 128.008           |
| Afkastkrav   | 7,00%             | 6,50%             |
| 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%   | 14.855.064        | 14.688.213        |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%   | 15.955.439        | 15.863.270        |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. |                   |                   |
| <b>9 Andre tilgodehavender</b>   |                   |                   |
| Andre tilgodehavender  | 0                 | 7.541             |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b>   | <b>0</b>          | <b>7.541</b>      |



## NOTER

|  | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|--|-------------|-------------|
|  | <b>dkk</b>  | <b>dkk</b>  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>10 Egenkapital</b>  |             |             |
| <b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 120, ultimo  | 12.000.000  | 12.000.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel af indskudskapital udgør:   |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 113, primo   | 11.310.039  | 10.470.039  |
| Ændring i året   | 689.961     | 840.000     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 120, ultimo  | 12.000.000  | 11.310.039  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse i alt   | 0           | 689.961     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 0           | 7           |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| <b>Ny Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 46, primo  | 4.600.000   | 3.000.000   |
| Ændring i året   | 900.000     | 1.600.000   |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 55, ultimo   | 5.500.000   | 4.600.000   |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel udgør:  |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo  | 0           | 0           |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse   | 5.500.000   | 4.600.000   |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 55          | 46          |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance DAC ("1. og 2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse. |             |             |
| <b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>   |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 166, primo   | 16.600.000  | 15.000.000  |
| Ændring i året   | 900.000     | 1.600.000   |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 175, ultimo  | 17.500.000  | 16.600.000  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Den kontante andel udgør:  |             |             |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 113, primo   | 11.310.039  | 10.470.039  |
| Ændring i året   | 689.961     | 840.000     |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 120, ultimo  | 12.000.000  | 11.310.039  |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Resthæftelse i alt   | 5.500.000   | 5.289.961   |
|  | <hr/>       | <hr/>       |
| Pr. anpart   | 55          | 53          |
|  | <hr/>       | <hr/>       |

## NOTER

|   | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|---|-------------------|-------------------|
|   | <b>dkk</b>        | <b>dkk</b>        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>10 Egenkapital, fortsat</b>  |                   |                   |
| <b>Overført resultat</b>  |                   |                   |
| Overført resultat, primo  | -10.553.441       | -10.716.073       |
| Overført af årets resultat  | -705.063          | 162.632           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Overført resultat, ultimo   | -11.258.504       | -10.553.441       |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>741.496</b>    | <b>756.598</b>    |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP</b>  |                   |                   |
| Prioritetsgæld til optagelseskurs   | 17.015.231        | 17.350.932        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP   | 1.538.990         | 1.569.354         |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, primo   | -4.369.395        | -4.252.563        |
| Årets kursregulering  | 845.569           | -116.832          |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Kursregulering, ultimo  | -3.523.826        | -4.369.395        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Kursværdi, ultimo</b>  | <b>13.491.405</b> | <b>12.981.537</b> |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Langfristet del:</u>   |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen   | 0                 | 11.182.248        |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen  | 13.164.131        | 1.530.997         |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Langfristet del i alt   | 13.164.131        | 12.713.245        |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Kortfristet del:</u>   |                   |                   |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen  | 327.274           | 268.292           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Lånets løbetid er til 29. november 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. |                   |                   |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>12 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, DKK</b>  |                   |                   |
| <u>Langfristet del:</u>   |                   |                   |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen   | 0                 | 0                 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen  | 526.601           | 953.192           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| Langfristet del i alt   | 526.601           | 953.192           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |
| <u>Kortfristet del:</u>   |                   |                   |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen  | 487.701           | 461.960           |
|   | <hr/>             | <hr/>             |

## NOTER

|  | <u>2019</u><br>dkk    | <u>2018</u><br>dkk    |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>13 Anden gæld</b>                         |                       |                       |
| Mellemregning med Bracknell Komplementar ApS | 222.777               | 210.536               |
| Skyldige renter                              | 62.939                | 59.103                |
| Gæld kommanditister                          | 50.039                | 0                     |
| Skyldige omkostninger                        | <u>103.403</u>        | <u>67.658</u>         |
| <b>Anden gæld i alt</b>                      | <b><u>439.158</u></b> | <b><u>337.297</u></b> |

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

For 1. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, GBP er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.386.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC, DKK er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 15.386.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i Danske Bank med indestående på t.dkk 172.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse.

**16 Finansieringsforhold, lejer og going concern**

Selskabets lejer og garant er i økonomiske vanskeligheder, og lejer har været i midlertidig restance med lejebetalingen i 2019, og de er i igen i restance i 2020. Selskabets 1. prioritetslångiver, LMN, har i den forbindelse i oktober 2019 meddelt K/S'et skiftligt "reservation of rights", hvor de forbeholder sig deres rettigheder afledt af misligholdelsen.

Der er flere scenarier for selskabet i 2020. Det arbejdes dels på at finde en løsning, hvor den nuværende lejer betaler restancen, hvorved 1. prioritetsgælden kan blive serviceret i 2020.

Derudover forhandles der med nye potentielle lejere. Der er p.t. indgået fredningsaftale med långiver, mens arbejdet med at finde en fremadrettet driftsløsning udføres. Afhængigt af den fremtidige driftsløsning kan det blive nødvendigt at forhandle med långiver om en rekonstruktion. Udfaldet af forhandlingerne er forbundet med usikkerhed.

Såfremt det ikke lykkes at finde en langsigtet løsning, skal ejendommen sælges, og det forventes, at hvis salgsprovenuet ikke dækker af 1. prioritetsgælden, vil den ikke dækkede del blive eftergivet. Ledelsen og administrator forventer, på grundlag af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb, at kunne forhandle aftaler på plads med långiver, der sikrer tilstrækkelig finansiering til, at selskabet kan fortsætte driften i 2020. I overensstemmelse hermed aflægges årsregnskabet efter fortsat drift principet.

## NOTER

### 17 Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. 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 årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

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