

K/S Bracknell

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

Årsrapport for 2022

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 29846448

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. marts 2023

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 2022 for K/S Bracknell.

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 9. marts 2023

Bestyrelse:

Jens Martin Bengaard (formand)

Søren Haugaard Jacobsen

Jørgen Rudbeck Seeberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Bracknell

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Bracknell for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen opsagt af långiver. Ledelsen forventer dog på baggrund af de foreliggende aftaler med långiver, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser uanset om ejendommen sælges eller genudlejes, 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 gæld. 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.

København, den 9. marts 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S Bracknell c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 29846448 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Komplementar | Bracknell Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K |
| Bestyrelse | Jens Martin Bengaard (formand) Søren Haugaard Jacobsen Jørgen Rudbeck Seeberg |
| Selskabsadm. | Fund Management A/S c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K |
| Revision | Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 0900 København C 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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.403.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.136.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -267.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -287. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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

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. Som følge af dette har långiver i januar 2022 udpeget en receiver til til at stå for administration på deres vegne.

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 Bracknell for 2022 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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.

Dagsværdien for investeringsejendom 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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|------------------------|------------------------|
| Lejeindtægter m.v. | 2 | 0 | -25.398 |
| Driftsomkostninger | 3 | <u>-179.884</u> | <u>-60.456</u> |
| Driftsresultat | | -179.884 | -85.854 |
| Administrationsomkostninger | 4 | <u>-197.234</u> | <u>-196.237</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -377.118 | -282.091 |
| Finansielle indtægter | 5 | 21 | 57 |
| Finansielle omkostninger | 6 | <u>-1.026.278</u> | <u>-943.650</u> |
| Resultat før værdiregulering | | -1.403.375 | -1.225.684 |
| Værdireguleringer | 7 | <u>1.135.894</u> | <u>879.139</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-267.481</u> | <u>-346.545</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>-267.481</u> | <u>-346.545</u> |
| | | <u>-267.481</u> | <u>-346.545</u> |

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> | <u>2021</u> <u>DKK</u> |
|---------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 8 | <u>13.445.777</u> | <u>14.295.599</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>13.445.777</u> | <u>14.295.599</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>13.445.777</u> | <u>14.295.599</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>16.289</u> | <u>328.248</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>16.289</u> | <u>328.248</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>13.462.066</u> | <u>14.623.847</u> |

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

| | <u>Note</u> | <u>2022</u> <u>DKK</u> | <u>2021</u> <u>DKK</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 22.700.000. | | | |
| Kontant andel af Indskudskapital | | 13.810.039 | 13.810.039 |
| Overført resultat | | <u>-14.097.452</u> | <u>-13.829.971</u> |
| EGENKAPITAL I ALT | | <u>-287.413</u> | <u>-19.932</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC | 9 | 10.930.677 | 12.662.815 |
| Anden gæld | 10 | <u>2.818.802</u> | <u>1.980.964</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | <u>13.749.479</u> | <u>14.643.779</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | <u>13.749.479</u> | <u>14.643.779</u> |
| PASSIVER I ALT | | <u>13.462.066</u> | <u>14.623.847</u> |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Personaleforhold | 11 | | |
| Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 12 | | |
| Finansieringsforhold, lejer og going concern | 13 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | <u>2022</u> <u>DKK</u> | <u>2021</u> <u>DKK</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Oprindelig Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 141, primo | 14.060.000 | 14.060.000 |
| Ændring i året | <u>150.000</u> | <u>0</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 142, ultimo | <u>14.210.000</u> | <u>14.060.000</u> |
| Den kontante andel af Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 138, primo | 13.810.039 | 13.560.039 |
| Ændring i året | <u>0</u> | <u>250.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 138, ultimo | <u>13.810.039</u> | <u>13.810.039</u> |
| Resthæftelse | <u>399.961</u> | <u>249.961</u> |
| Pr. anpart | <u>4</u> | <u>2</u> |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 73, primo | 7.340.000 | 6.140.000 |
| Ændring i året | <u>1.150.000</u> | <u>1.200.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 85, ultimo | <u>8.490.000</u> | <u>7.340.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resthæftelse | <u>8.490.000</u> | <u>7.340.000</u> |
| Pr. anpart | <u>85</u> | <u>73</u> |

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.

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 214, primo | 21.400.000 | 20.200.000 |
| Ændring i året | <u>1.300.000</u> | <u>1.200.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 227, ultimo | <u>22.700.000</u> | <u>21.400.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 138, primo | 13.810.039 | 13.560.039 |
| Ændring i året | <u>0</u> | <u>250.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 138, ultimo | <u>13.810.039</u> | <u>13.810.039</u> |
| Resthæftelse | <u>8.889.961</u> | <u>7.589.961</u> |
| Pr. anpart | <u>89</u> | <u>76</u> |
| Overført resultat: | | |
| Overført resultat, primo | -13.829.971 | -13.483.426 |
| Overført af årets resultat | <u>-267.481</u> | <u>-346.545</u> |
| Overført resultat, ultimo | <u>-14.097.452</u> | <u>-13.829.971</u> |
| Egenkapital i alt | <u>-287.413</u> | <u>-19.932</u> |

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.

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 2 Lejeindtægter m.v. | | |
| Lejeindtægter | 1.217.039 | 1.170.411 |
| Hensat til tab på leje | -1.217.039 | -1.170.411 |
| Forsikring | 0 | 25.045 |
| Hensat til tab på forsikring 2020/2021 | 0 | -50.443 |
| Lejeindtægter m.v. i alt | 0 | -25.398 |

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 betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 137.851 p.a. Lejemålet løber indtil august 2034.

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 3 Driftsomkostninger | | |
| Ejendomsadministrationshonorar | 36.781 | 35.411 |
| Forsikring | 0 | 25.045 |
| Omkostninger, ejendom | 130.166 | 0 |
| Engelsk ejerregister | 12.937 | 0 |
| Driftsomkostninger i alt | 179.884 | 60.456 |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| 4 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 130.834 | 126.677 |
| Revision, DK | 26.250 | 25.625 |
| Regnskabsudarbejdelse | 13.750 | 13.750 |
| Revisor, UK | 19.518 | 18.209 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Diverse omkostninger | 3.663 | 8.757 |
| | <u>197.234</u> | <u>196.237</u> |
| Administrationsomkostninger i alt | 197.234 | 196.237 |
| 5 Finansielle indtægter | | |
| Renter, bank | 21 | 1 |
| Renter, investorer | 0 | 56 |
| | <u>21</u> | <u>57</u> |
| Finansielle indtægter i alt | 21 | 57 |
| 6 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP | 1.005.643 | 922.715 |
| Renter, komplementarselskab | 18.397 | 17.391 |
| Renter, bank | 904 | 2.512 |
| Kurstab, valuta | 1.334 | 1.032 |
| | <u>1.026.278</u> | <u>943.650</u> |
| Finansielle omkostninger i alt | 1.026.278 | 943.650 |
| 7 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8 | -86.646 | -94.109 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8 | -763.176 | 1.004.519 |
| Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9 | 1.244.714 | 904.192 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9 | 617.677 | -889.787 |
| Regulering skyldige renter, kursrelateret | 123.325 | -45.676 |
| | <u>1.135.894</u> | <u>879.139</u> |
| Værdireguleringer i alt | 1.135.894 | 879.139 |

NOTER

| | 2022 | 2021 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | DKK | DKK |
| 8 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum, primo | 25.706.903 | 25.706.903 |
| Årets til-/afgang | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo | <u>25.706.903</u> | <u>25.706.903</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>1.990.891</u> | <u>1.990.891</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -11.411.304 | -12.321.714 |
| Årets regulering, afkastrelateret | -86.646 | -94.109 |
| Årets regulering, kursrelateret | <u>-763.176</u> | <u>1.004.519</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | <u>-12.261.126</u> | <u>-11.411.304</u> |
| Dagsværdi, ultimo | <u>13.445.777</u> | <u>14.295.599</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>1.603.647</u> | <u>1.613.426</u> |
| Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 141.297 | 137.851 |
| 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>13.050.313</u> | <u>13.862.399</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | <u>13.865.958</u> | <u>14.756.747</u> |
| Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. | | |

NOTER

| | <u>2022</u> <u>DKK</u> | <u>2021</u> <u>DKK</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 9 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP | | |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 1.553.919 | 1.538.909 |
| Prioritetsgæld, til optagelseskurs | 17.144.579 | 17.014.326 |
| Kursregulering, primo | -4.351.511 | -4.337.106 |
| Årets værdiregulering, renterelateret | -1.244.714 | -904.192 |
| Årets værdiregulering, kursrelateret | -617.677 | 889.787 |
| Kursregulering, ultimo | -6.213.902 | -4.351.511 |
| Kursværdi, ultimo | 10.930.677 | 12.662.815 |
| Langfristet del: | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| Kortfristet del: | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 10.930.677 | 12.662.815 |

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.

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 13,4 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 14. Gælden er pr. 31. december 2022 misligholdt.

NOTER

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 10 Anden gæld | | |
| Mellemregning med Bracknell Komplementar ApS | 263.700 | 249.272 |
| Skyldige renter | 2.515.102 | 1.632.784 |
| Skyldige omkostninger | <u>40.000</u> | <u>98.908</u> |
| Anden gæld i alt | <u>2.818.802</u> | <u>1.980.964</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

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 13.446.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

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. Som følge af dette har långiver i januar 2022 udpeget en reveiver til til at stå for administration på deres vegne.

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.