

# K/S Bracknell

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

## Årsrapport for 2023

(18. regnskabsår)

CVR-nr.: 29846448

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 11. marts 2024

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	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 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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 11. marts 2024

Bestyrelse:

---

Jens Martin Benggaard (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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 14 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering og fortsatte drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen opsagt af långiver. Ledelsen forventer dog på baggrund af de foreliggende aftaler med långiver, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser, 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 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 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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 11. marts 2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund  
statsautoriseret revisor  
mne41365

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Komplementar</b>	Bracknell Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	Jens Martin Bengaard (formand) Søren Haugaard Jacobsen Jørgen Rudbeck Seeberg
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding 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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.681.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.448.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -233.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -145. 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

Selskabets tidligere lejer var 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 at stå for administration på deres vegne. Receiver har i 2023 overdraget lejekontrakten til et nyt selskab, hvorfra der fremadrettet betales leje af driftsoverskuddet direkte til långiver, når den nye lejer har fået opbygget en likvid beholdning på t.gbp 100.

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 proventet fra salget, og der er mulighed for, at en del af proventet tilgår selskabet.

Som følge af den nye lejer og indgåede aftale med 1. prioritetslångiver forventes det, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser. 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balancen, samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### 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.

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg, samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

### 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.

### Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet men ej indbetalt kapital indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalsopgørelsen.

### 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	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter m.v.	2	0	0
Driftsomkostninger	3	-9.872	-179.884
<b>Driftsresultat</b>		<b>-9.872</b>	<b>-179.884</b>
Administrationsomkostninger	4	-550.029	-197.234
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-559.901</b>	<b>-377.118</b>
Finansielle indtægter	5	3.626	21
Finansielle omkostninger	6	-1.124.418	-1.026.278
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.680.693</b>	<b>-1.403.375</b>
Værdireguleringer	7	1.447.682	1.135.894
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-233.011</b>	<b>-267.481</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-233.011	-267.481
		<b>-233.011</b>	<b>-267.481</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	12.847.787	13.445.777
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.847.787</b>	<b>13.445.777</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>12.847.787</b>	<b>13.445.777</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	21.581	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.581</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>153.204</b>	<b>16.289</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>174.785</b>	<b>16.289</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.022.572</b>	<b>13.462.066</b>

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

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 23.950.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		14.185.039	13.810.039
Overført resultat		<u>-14.330.463</u>	<u>-14.097.452</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>-145.424</u></b>	<b><u>-287.413</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	8.701.303	10.930.677
Anden gæld	11	<u>4.466.693</u>	<u>2.818.802</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>13.167.996</u></b>	<b><u>13.749.479</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>13.167.996</u></b>	<b><u>13.749.479</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>13.022.572</u></b>	<b><u>13.462.066</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	13		
Finansieringsforhold, lejer og going concern	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 142, primo	14.210.000	14.060.000
Ændring i året	<u>250.000</u>	<u>150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 145, ultimo	<u>14.460.000</u>	<u>14.210.000</u>
 Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 138, primo	13.810.039	13.810.039
Ændring i året	<u>375.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 142, ultimo	<u>14.185.039</u>	<u>13.810.039</u>
Resthæftelse	<u>274.961</u>	<u>399.961</u>
Pr. anpart	<u>3</u>	<u>4</u>
 <b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 85, primo	8.490.000	7.340.000
Ændring i året	<u>1.000.000</u>	<u>1.150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 95, ultimo	<u>9.490.000</u>	<u>8.490.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse	<u>9.490.000</u>	<u>8.490.000</u>
Pr. anpart	<u>95</u>	<u>85</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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 227, primo	22.700.000	21.400.000
Ændring i året	<u>1.250.000</u>	<u>1.300.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 240, ultimo	<u>23.950.000</u>	<u>22.700.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 138, primo	13.810.039	13.810.039
Ændring i året	<u>375.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 142, ultimo	<u>14.185.039</u>	<u>13.810.039</u>
Resthæftelse	<u>9.764.961</u>	<u>8.889.961</u>
Pr. anpart	<u>98</u>	<u>89</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-14.097.452	-13.829.971
Overført af årets resultat	<u>-233.011</u>	<u>-267.481</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-14.330.463</u>	<u>-14.097.452</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-145.424</u></b>	<b><u>-287.413</u></b>

## 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.

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Lejeindtægter m.v.</b>		
Lejeindtægter	0	1.217.039
Hensat til tab på leje	0	-1.217.039
	<u>0</u>	<u>-1.217.039</u>
<b>Lejeindtægter m.v. i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	9.872	36.781
Omkostninger, ejendom	0	130.166
Engelsk ejerregister	0	12.937
	<u>9.872</u>	<u>179.884</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>9.872</b>	<b>179.884</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	137.376	130.834
Revision, DK	27.500	26.250
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.092	19.518
Advokat, UK	346.482	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Diverse omkostninger	2.610	3.663
	<u>550.029</u>	<u>197.234</u>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>550.029</b>	<b>197.234</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	108	21
Kursgevinst, valuta	3.518	0
	<u>3.626</u>	<u>21</u>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>3.626</b>	<b>21</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP	1.104.956	1.005.643
Renter, komplementarselskab	19.462	18.397
Renter, bank	0	904
Kurstab, valuta	0	1.334
	<u>1.124.418</u>	<u>1.026.278</u>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.124.418</b>	<b>1.026.278</b>



## NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-884.732	-86.646
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	286.742	-763.176
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	2.297.721	1.244.714
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-198.600	617.677
Regulering skyldige renter, kursrelateret	-53.449	123.325
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b><u>1.447.682</u></b>	<b><u>1.135.894</u></b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
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	-12.261.126	-11.411.304
Årets regulering, afkastrelateret	-884.732	-86.646
Årets regulering, kursrelateret	<u>286.742</u>	<u>-763.176</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-12.859.116</u>	<u>-12.261.126</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>12.847.787</u></b>	<b><u>13.445.777</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>1.498.127</u>	<u>1.603.647</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	160.000	141.297
Afkastkrav	10,00%	8,25%
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>12.534.426</u>	<u>13.050.313</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>13.177.217</u>	<u>13.865.958</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

## NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	21.581	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>21.581</b>	<b>0</b>
<b>10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, GBP</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.538.909	1.553.919
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.014.326	17.144.579
Værdiregulering, primo	-6.213.902	-4.351.511
Årets værdiregulering, renterelateret	-2.297.721	-1.244.714
Årets værdiregulering, kursrelateret	198.600	-617.677
Værdiregulering, ultimo	-8.313.023	-6.213.902
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>8.701.303</b>	<b>10.930.677</b>
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	8.701.303	10.930.677

Lånets løbetid er til 29. november 2024, og renten er fast 5,94% p.a. i hele perioden.

Dagsværdien for den fastforrentede prioritetsgæld er opgjort som nominal 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 statustidspunktet og renten i fastrenteperioden. Ejendommens dagsværdi er nedskrevet til en vurderet dagsværdi på 12,8 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 2023 misligholdt.

## NOTER

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Bracknell Komplementar ApS	278.958	263.700
Skyldige renter	3.673.507	2.515.102
Skyldige omkostninger	<u>514.228</u>	<u>40.000</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b><u>4.466.693</u></b>	<b><u>2.818.802</u></b>

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.

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

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

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 12.848.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

**14 Finansieringsforhold, lejer og going concern**











Selskabets tidligere lejer var 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 at stå for administration på deres vegne. Receiver har i 2023 overdraget lejekontrakten til et ny selskab, hvorfra der fremadrettet betales leje af driftsoverskuddet direkte til långiver, når den nye lejer har fået opbygget en likvid beholdning på t.gbp 100.

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.

Som følge af den nye lejer og indgåede aftale med 1. prioritetslångiver forventes det, at selskabet vil kunne honorere sine forpligtelser. Årsregnskabet aflægges derfor efter fortsat drift princippet.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.  
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.  
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Søren Haugaard Jacobsen</b> Bestyrelsesmedlem abdea9b7-a5f8-4c19-a5e8-df1d27992b7a 2024-03-14 15:46:21Z	  <b>Jørgen Rudbeck Seeberg</b> Bestyrelsesmedlem 51786fe4-59a9-4fd2-8f6a-d176c531333c 2024-03-17 09:53:25Z
  <b>Jens Martin Bengaard</b> Bestyrelsesformand 8c80c36c-ee40-4447-9dda-69babe7ae297 2024-03-20 08:35:03Z	  <b>Morten Almtoft Lund</b> Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-03-20 20:22:37Z
  <b>Kaare Gamborg</b> Dirigent 2c2b1ee7-edcc-a12a-01042122bebd 2024-03-21 08:34:17Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-219) KS Bracknell.pdf

SHA256: 42b3b1e298fabb3ff9d2a2d3589a64543ce26d0a28d3e6eb4d5ed362b42ebcdc



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument.

Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.