

## **K/S Cardonald**

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

### **Årsrapport for 2020**

(15. regnskabsår)

CVR nr. 29848343

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

-----  
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 2020 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 for K/S Cardonald.

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.

Kolding, den 25. marts 2021

I bestyrelsen:

---

Børge Karsten Krüger (formand)

---

Martin Lütken

---

Michael Lindorff

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Cardonald

#### Konklusion

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

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

#### Grundlag for konklusion

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

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 16 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med selskabets finansiering, lejer og fortsat drift. Selskabets 1. prioritetslån er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen ikke opsagt af långiver, og ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom og 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.

Kolding, den 25. marts 2021

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr.: 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne41365

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Cardonald c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 29848343 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Komplementar</b>	Cardonald Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Børge Karsten Krüger (formand) Martin Lütken Michael Lindorff
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Alle 4 6000 Kolding CVR nr.: 33963556

## LEDELSEBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 633 Mosspark Drive, Glasgow G52 3AR, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.178.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 858.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 320.

### Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -222. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuel førtidsindfrielses omkostninger af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 20.000 (20%) egne anparter i selskabet.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis, der henvises til side 9 i årsrapporten.

### 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 fortsat drift

Lejeren af selskabets ejendom er i økonomiske vanskeligheder, og der er ikke betalt leje siden september 2019. Betalingerne på selskabets 1. prioritetslån er som følge heraf ikke foretaget, og lånet er misligholdt.

Der er i slutningen af 2020 indgået aftale med 1. prioritetslångiver om, at mulighederne for et salg af ejendommen afdækkes. Såfremt ejendommen sælges, betales omkostningerne ved salg ud af proventet fra salget, og det forventes, at den resterende del af lånet eftergives.

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, aflægges årsregnskabet derfor efter fortsat drift princippet.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Cardonald for 2020 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:

Som følge valget af regnskabspraksis er sammenligningstal tilpasset. Dette har medført en positiv ændring af primo egenkapitalen på t.dkk. 2.204 og en tilsvarende positiv påvirkning af resultat for 2019.

### 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****Skat**

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

**BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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. Til denne værdi er der tillagt købsprisen af grunden ultimo 2019.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominel restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden. Værdien korrigeres tillige for kredit-risikoen 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 2020 - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020 dkk</u>	<u>2019 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	793.869
Driftsomkostninger	3	-55.256	-54.923
<b>Nettoleje</b>		<b>-55.256</b>	<b>738.946</b>
Administrationsomkostninger	4	-247.715	-468.604
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-302.971</b>	<b>270.342</b>
Finansielle indtægter	5	18.938	101.442
Finansielle omkostninger	6	-894.244	-830.863
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.178.277</b>	<b>-459.079</b>
Værdireguleringer	7	858.125	-2.391.862
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-320.152</b>	<b>-2.850.941</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-320.152	-2.850.941
		<b>-320.152</b>	<b>-2.850.941</b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> dkk	<u>31.12.2019</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	9.128.701	12.455.450
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.128.701</b>	<b>12.455.450</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>9.128.701</b>	<b>12.455.450</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	0	74.251
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>0</b>	<b>74.251</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>123.230</b>	<b>36.857</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>123.230</b>	<b>111.108</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.251.931</b>	<b>12.566.558</b>

**BALANCE PR. 31. december 2020****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2020</u> <u>dkk</u>	<u>31.12.2019</u> <u>dkk</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 21.900.000.			
Kontant indbetalt andel af indskudskapital	10	13.638.199	13.033.159
Overført resultat	10	-13.860.324	-13.419.164
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-222.125</b>	<b>-386.005</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	0	11.643.767
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>11.643.767</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	11	9.128.702	811.684
Lån, investorer	12	0	93.801
Anden gæld	13	345.354	403.311
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.474.056</b>	<b>1.308.796</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>9.474.056</b>	<b>12.952.563</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.251.931</b>	<b>12.566.558</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	14		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		
Finansieringsforhold, lejer og fortsat drift	16		

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

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

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

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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.218.864	1.198.252
Hensat til tab, leje	-1.218.864	-425.316
Forsikring	20.495	20.933
Hensat til tab, forsikring	-20.495	0
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>793.869</b>

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

Lejen var for perioden frem til 14. september 2020 GBP 144.329 p.a. Efter kontraktmæssig forhøjelse af lejen med 2,5% pr. 14. september 2020 udgør lejen GBP 147.937 p.a. Lejemålet løber indtil 2034.

Lejerestance for 2019 og 2020 GBP 193.752 er hensat til tab.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	20.495	20.933
Ejendomsadministrationshonorar	34.761	33.990
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>55.256</b>	<b>54.923</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	121.840	118.869
Revision, DK	25.000	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.680	17.380
Advokat, UK	6.659	36.819
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, Habro UK	50.269	170.064
Omkostninger, køb af grund	0	75.332
Diverse omkostninger	9.298	8.171
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>247.715</b>	<b>468.604</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	21	165
Renter, investorer	46	2.026
Kursgevinst, valuta	18.871	99.251
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>18.938</b>	<b>101.442</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	874.492	804.819
Renter, lån, investorer	3.544	10.721
Renter, komplementarselskab	16.208	15.323
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>894.244</b>	<b>830.863</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-2.740.982	-4.401.354
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	-585.767	667.538
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	3.671.587	2.079.663
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	513.287	-737.709
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>858.125</b>	<b>-2.391.862</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	27.894.966	27.285.700
Årets til- / afgang	0	609.266
Anskaffelsessum, ultimo	27.894.966	27.894.966
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.537.349	2.537.349
Regulering til dagsværdi, primo	-15.439.516	-11.705.700
Årets regulering, afkastrelateret	-2.740.982	-4.401.354
Årets regulering, valutakursrelateret	-585.767	667.538
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.766.265	-15.439.516
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>9.128.701</b>	<b>12.455.450</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.108.148	1.420.817
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model tillagt grundværdi:		
Nettolejeindtægt, GBP	147.937	144.329
Afkastkrav	12,50%	10,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Tillagt grundværdi	0	69.417
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	8.949.707	12.151.659
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	9.315.001	12.774.821
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	0	74.251
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>74.251</b>



## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 134, primo	13.350.000	13.000.000
Ændring i året	800.000	350.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 142, ultimo	14.150.000	13.350.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 130, primo	13.033.159	12.733.159
Ændring i året	605.040	300.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 136, ultimo	13.638.199	13.033.159
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	511.801	316.841
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	102.360	63.368
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	409.441	253.473
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	5	3
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 76, primo	7.550.000	7.000.000
Ændring i året	200.000	550.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 78, ultimo	7.750.000	7.550.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.750.000	7.550.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.550.000	1.510.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	6.200.000	6.040.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	78	76
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 209, primo	20.900.000	20.000.000
Ændring i året	1.000.000	900.000
	<u>21.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 219, ultimo	21.900.000	20.900.000
	<u>21.900.000</u>	<u>20.900.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 130, primo	13.033.159	12.733.159
Ændring i året	605.040	300.000
	<u>13.638.199</u>	<u>13.033.159</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 136, ultimo	13.638.199	13.033.159
	<u>13.638.199</u>	<u>13.033.159</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	8.261.801	7.866.841
	<u>8.261.801</u>	<u>7.866.841</u>
Resthæftelse, egne anparter	1.652.360	1.573.368
	<u>1.652.360</u>	<u>1.573.368</u>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	6.609.441	6.293.473
	<u>6.609.441</u>	<u>6.293.473</u>
Pr. anpart	83	79
	<u>83</u>	<u>79</u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-13.419.164	-10.508.223
Overført af årets resultat	-320.152	-2.850.941
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-121.008	-60.000
	<u>-13.860.324</u>	<u>-13.419.164</u>
Overført resultat, ultimo	-13.860.324	-13.419.164
	<u>-13.860.324</u>	<u>-13.419.164</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-222.125</b>	<b>-386.005</b>
	<u>-222.125</u>	<u>-386.005</u>

Kommanditselskabet ejer 20.000 (20%) egne anparter i selskabet.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	17.968.253	17.968.253
Skyldige renter til ultimokurs	1.129.545	271.420
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.641.269	1.641.269
Skyldige renter, nominelt, GBP	137.117	30.961
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-5.784.222	-4.442.268
Årets værdiregulering, renterelateret	-3.671.587	-2.079.663
Årets værdiregulering, kursrelateret	-513.287	737.709
	<hr/>	<hr/>
Kursegulering, ultimo	-9.969.096	-5.784.222
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>9.128.702</b>	<b>12.455.451</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.108.148	1.420.817
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	11.643.767
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	11.643.767
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	9.128.702	811.684
	<hr/>	<hr/>

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

Dagsværdien af 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 og justeret for de forventede aftaler med långiver. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statutidspunktet og renten i fastrenteperioden. Långiver, LMN Finance DAC, har 1. prioritetssikkerhed i ejendommen, lejeindtægterne og forsikringssummen knyttet til ejendommen, derfor er dagsværdien af gælden til 1. prioritetslångiver justeret til værdien af de stillede sikkerheder for at reducere manglende sammenhæng mellem aktiv og gæld. Dagsværdihierarki niveau 3 med subjektiv vurdering af ejendommen er anvendt. Lånet er misligholdt.

Dagsværdien af gælden påvirkes af forskellige faktorer, men den konkrete værdiansættelse set i forhold til den nominelle restgæld betyder, at de primære faktorer for fastsættelse af dagsværdien er de anvendte nøglefaktorer for værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises derfor til beskrivelsen heraf i note 8 og tilknyttede følsomhedsberegninger. Valutarisikoen er reduceret ved, at finansiering er foretaget i samme valuta som investeringen.

## NOTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>12 Lån, investorer</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	0	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	93.801
	<hr/>	<hr/>
<b>13 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Cardonald Komplementar ApS	232.325	219.641
Skyldig investorindskud	1.400	0
Skyldige omkostninger	111.629	183.670
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>345.354</b>	<b>403.311</b>
	<hr/>	<hr/>

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.

**14 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom til en bogført værdi på t.dkk 9.129 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

**Andre forpligtelser**

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

**16 Finansieringsforhold, lejer og fortsat drift**

Lejeren af selskabets ejendom er i økonomiske vanskeligheder, og der er ikke betalt leje siden september 2019. Betalingerne på selskabets 1. prioritetslån er som følge heraf ikke foretaget, og lånet er misligholdt.

Der er i slutningen af 2020 indgået aftale med 1. prioritetslångiver om, at mulighederne for et salg af ejendommen afdækkes. Såfremt ejendommen sælges, betales omkostningerne ved salg ud af proventet fra salget, og det forventes, at den resterende del af lånet eftergives.

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, aflægges årsregnskabet derfor efter fortsat drift princippet.