

## **K/S Cardonald**

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

### **Årsrapport for 2021**

(16. regnskabsår)

CVR nr. 29848343

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. april 2022

-----  
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 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter til årsrapporten	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 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.

København, den 6. april 2022

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 2021 - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på note 14 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 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 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 fejlinformation, 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 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.

Kolding, den 6. april 2022

**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 2021 - 31. december 2021
<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

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

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

### Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.389.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.104.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 285.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -220. Egenkapitalen er opgjort efter fradrag af overkurs og før eventuel førtidsindfrielses omkostninger af selskabets lån.

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

### 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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

### Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

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

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.

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 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 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 2021 - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	2	0	0
Driftsomkostninger	3	-60.206	-55.256
<b>Nettoleje</b>		<b>-60.206</b>	<b>-55.256</b>
Administrationsomkostninger	4	-204.859	-247.715
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>-265.065</b>	<b>-302.971</b>
Finansielle indtægter	5	1	18.938
Finansielle omkostninger	6	-1.123.745	-894.244
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.388.809</b>	<b>-1.178.277</b>
Værdireguleringer	7	1.103.880	858.125
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-284.929</b>	<b>-320.152</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-284.929	-320.152
		<b>-284.929</b>	<b>-320.152</b>

**BALANCE PR. 31. december 2021****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	9.677.018	9.128.701
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.677.018</b>	<b>9.128.701</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>9.677.018</b>	<b>9.128.701</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	9	886	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>886</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>115.668</b>	<b>123.230</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>116.554</b>	<b>123.230</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>9.793.572</b>	<b>9.251.931</b>

**BALANCE PR. 31. december 2021****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 23.200.000.			
Kontant indbetalt andel af indskudskapital		13.934.030	13.638.199
Overført resultat		-14.154.419	-13.860.324
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-220.389</b>	<b>-222.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC	10	9.677.019	9.128.702
Anden gæld	11	336.942	345.354
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.013.961</b>	<b>9.474.056</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>10.013.961</b>	<b>9.474.056</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>9.793.572</b>	<b>9.251.931</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	12		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	13		
Finansieringsforhold, lejer og fortsat drift	14		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 142, primo	14.150.000	13.350.000
Ændring i året	0	800.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 142, ultimo	14.150.000	14.150.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 136, primo	13.638.199	13.033.159
Ændring i året	295.831	605.040
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 139, ultimo	13.934.030	13.638.199
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	215.970	511.801
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	43.194	102.360
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	172.776	409.441
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	2	5
	<hr/>	<hr/>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 78, primo	7.750.000	7.550.000
Ændring i året	1.300.000	200.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 91, ultimo	9.050.000	7.750.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.050.000	7.750.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.810.000	1.550.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	7.240.000	6.200.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	91	78
	<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.

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 219, primo	21.900.000	20.900.000
Ændring i året	1.300.000	1.000.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 232, ultimo	23.200.000	21.900.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 136, primo	13.638.199	13.033.159
Ændring i året	295.831	605.040
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 139, ultimo	13.934.030	13.638.199
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.265.970	8.261.801
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.853.194	1.652.360
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse. i alt, efter egne anparter	7.412.776	6.609.441
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	93	83
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-13.860.324	-13.419.164
Overført af årets resultat	-284.929	-320.152
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-9.166	-121.008
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-14.154.419	-13.860.324
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-220.389</b>	<b>-222.125</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

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

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

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

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.287.453	1.218.864
Hensat til tab, leje	-1.287.453	-1.218.864
Forsikring	23.910	20.495
Hensat til tab, forsikring	-23.910	-20.495
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

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 2021 GBP 147.937 p.a. Efter kontraktsmæssig forhøjelse af lejen med 2,5% pr. 14. september 2021 udgør lejen GBP 151.636 p.a. Lejemålet løber indtil 2034.

Lejerestance for 2019, 2020 og 2021 GBP 342.617 er hensat til tab.



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	23.910	20.495
Ejendomsadministrationshonorar	36.296	34.761
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>60.206</b>	<b>55.256</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	124.886	121.840
Revision, DK	25.625	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.209	17.680
Advokat, UK	0	6.659
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Honorar, Habro	12.500	50.269
Diverse omkostninger	6.670	9.298
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>204.859</b>	<b>247.715</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	1	21
Renter, investorer	0	46
Kursgevinst, valuta	0	18.871
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1</b>	<b>18.938</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	1.024.046	874.492
Renter, lån, investorer	0	3.544
Renter, komplementarselskab	17.145	16.208
Renter, kreditinstitutter	699	0
Kurstab, valuta	81.855	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.123.745</b>	<b>894.244</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-131.665	-2.740.982
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	679.982	-585.767
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10	1.078.607	3.671.587
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-523.044	513.287
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>1.103.880</b>	<b>858.125</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	27.894.966	27.894.966
Årets til- / afgang	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	27.894.966	27.894.966
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.537.349	2.537.349
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-18.766.265	-15.439.516
Årets regulering, afkastrelateret	-131.665	-2.740.982
Årets regulering, valutakursrelateret	679.982	-585.767
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-18.217.948	-18.766.265
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>9.677.018</b>	<b>9.128.701</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	1.092.165	1.108.148
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model tillagt grundværdi:		
Nettolejeindtægt, GBP	151.636	147.937
Afkastkrav	13,00%	12,50%
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%	9.494.433	8.949.707
	<u>          </u>	<u>          </u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	9.866.763	9.315.001
	<u>          </u>	<u>          </u>

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

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Andre tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	886	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>886</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	17.968.253	17.968.253
Skyldige renter til ultimokurs	2.233.425	1.129.545
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.641.269	1.641.269
Skyldige renter, nominelt, GBP	252.068	137.117
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-9.969.096	-5.784.222
Årets værdiregulering, renterelateret	-1.078.607	-3.671.587
Årets værdiregulering, kursrelateret	523.044	-513.287
	<hr/>	<hr/>
Kursejustering, ultimo	-10.524.659	-9.969.096
	<hr/>	<hr/>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>9.677.019</b>	<b>9.128.702</b>
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	1.092.165	1.108.148
	<hr/>	<hr/>
<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	9.677.019	9.128.702
	<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 statustidspunktet 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>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Cardonald Komplementar ApS	245.750	232.325
Skyldig investorindskud	2.083	1.400
Skyldige omkostninger	89.109	111.629
	<hr/>	<hr/>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>336.942</b>	<b>345.354</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.

**12 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**13 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejendom til en bogført værdi på t.dkk 9.677 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.

**14 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 provenuet 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.