

K/S Mary Chapman

c/o Nectar Asset Management

Ewaldsgade 7, 2. sal

DK-2200 København N

CVR-nr. 29 84 83 86

Årsrapport for 2018

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. marts 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Noter	9 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Mary Chapman c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal 2200 København N CVR-nr. 29 84 83 86 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen
Komplementar	Mary Chapman Komplementar ApS
Kommanditister	Søren Bitsch-Lavridsen Gorm Karstens Erling Nielsen Niels Otto Nielsen Leo Ørtenblad Peter Stæhr Gullach Tousgaard Lasse Vigh Michael Rohde Nielsen Jean Gorell
Revision	Selskabet har besluttet at anvende reglerne om reduktion af revisionspligten og selskabets årsrapporter vil derfor ikke være revideret så længe betingelserne herfor er opfyldt.

Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for K/S Mary Chapman.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Dog henvises til ledelsesberetningen vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er fortsat opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2019

Bestyrelse:

Gullach Tousgaard
formand

Erling Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Mary Chapman Court Nursing Home, Mary Chapman Close, Thorope St. Andrew.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2018 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 400 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.074 t.kr.

Selskabets ejendom er taget i LPA Receivership. Ledelsen er ikke tilfreds med udviklingen i selskabet.

For 2019 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 2.400.000 GBP. Den bogførte værdi er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

Revision

Betingelserne for reduktion af revisionspligten er opfyldt, og denne årsrapport er således ikke revideret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag herudover ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes som særskilte poster i resultatopgørelsen.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejer.

Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger samt realiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ekstraordinære poster

Ekstraordinære poster omfatter indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder som ikke hører under selskabets ordinære drift, og som derfor ikke forventes at være tilbagevendende.

Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditisterne beskattes individuelt af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat.

Investeringsjendom

Investeringsjendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs. Som konsekvens af at investeringsjendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursen, hvortil gælden kan indfries.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse

	Note	2018	2017
Lejeindtægter	1	1.791.113	1.770.291
Andre eksterne omkostninger	2	-171.282	-260.847
Resultat før finansielle poster		1.619.830	1.509.444
Finansielle indtægter	3	266.826	882.090
Finansielle omkostninger	4	-1.200.423	-1.398.828
Driftsresultat		686.233	992.706
Værdi- og kursregulering af ejendom		-286.320	-700.800
ÅRETS RESULTAT		399.913	291.906

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2018	2017
Investeringsejendom	4	19.852.560	20.138.880
Materielle anlægsaktiver		19.852.560	20.138.880
Periodeafgrænsningsposter		0	10.451
Tilgodehavender		0	10.451
Likvide beholdninger		1.352	1.288
AKTIVER I ALT		19.853.912	20.150.619
PASSIVER	Note	2018	2017
Stamkapital		21.950.000	21.450.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.392.107	-8.408.051
Overført resultat		-16.484.037	-16.883.950
Egenkapital	5	1.073.856	-3.842.001
Prioritetsgæld	6	17.948.224	17.817.397
Mary Chapman Komplementar ApS		165.868	159.384
Langfristede gældsforpligtelser		18.114.092	17.976.781
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	632.245	1.525.758
Anden gæld		0	4.456.331
Skyldige omkostninger	8	33.718	33.750
Kortfristede gældsforpligtelser		665.964	6.015.839
PASSIVER I ALT		19.853.912	20.150.619
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	1.747.794	1.727.309
Forsikring (betalt af lejer)	43.318	42.982
	<u>1.791.113</u>	<u>1.770.291</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Gebyrer og UK-omkostninger	80.842	136.871
Forsikringer	43.478	42.746
Revision	0	38.125
Selskabs- og ejendomsadministration	42.226	43.105
Diverse omkostninger	4.736	0
	<u>171.282</u>	<u>260.847</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	92	65
Urealiseret kursgevinst	113.797	682.170
Realiseret kursgevinst	152.936	199.855
	<u>266.826</u>	<u>882.090</u>
4. Finansielle omkostninger		
Renteudgifter, bank	0	5
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.185.501	1.387.150
Renter, Komplementar ApS	9.503	9.175
Realiseret kurstab	5.419	2.498
	<u>1.200.423</u>	<u>1.398.828</u>
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	36.810.579	36.810.579
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>36.810.579</u>	<u>36.810.579</u>
Værdi- og kursregulering primo	-16.671.699	-15.970.899
Årets værdi- og kursregulering	-286.320	-700.800
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-16.958.019</u>	<u>-16.671.699</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.852.560</u>	<u>20.138.880</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>8,8%</u>	<u>8,8%</u>

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
6. Egenkapital				
Stamkapital	21.450.000	-8.408.051	-16.883.950	-3.842.001
Kapitalforhøjelse	500.000	-500.000	0	0
Årets resultat	0	0	399.913	399.913
Årets indskud	0	4.515.944	0	4.515.944
Saldo ultimo	<u>21.950.000</u>	<u>-4.392.107</u>	<u>-16.484.037</u>	<u>1.073.856</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Søren Bitsch-Lavridsen	10	219.500	2.195.000	439.211
Gorm Karstens	10	219.500	2.195.000	439.211
Erling Nielsen	10	219.500	2.195.000	439.211
Niels Otto Nielsen	10	219.500	2.195.000	439.211
Leo Ørtenblad	10	219.500	2.195.000	439.211
Peter Stæhr	10	219.500	2.195.000	439.211
Gullach Tousgaard	10	219.500	2.195.000	439.211
Lasse Vigh	10	219.500	2.195.000	439.211
Michael Rohde Nielsen	10	219.500	2.195.000	439.211
Jean Gorell	10	219.500	2.195.000	439.211
	<u>100</u>		<u>21.950.000</u>	<u>4.392.107</u>

Noter (fortsat)

			<u>2018</u>	<u>2017</u>
7. Prioritetsgæld				
West Bromwich Commercial Limited			18.580.470	19.343.155
			<u>18.580.470</u>	<u>19.343.155</u>
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	632.245	3.153.046	14.795.178	18.580.470
	<u>632.245</u>	<u>3.153.046</u>	<u>14.795.178</u>	<u>18.580.470</u>
			<u>2018</u>	<u>2017</u>
8. Skyldige omkostninger				
Skyldig revision			0	33.750
Skyldig administration			33.718	0
			<u>33.718</u>	<u>33.750</u>

9. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

10. Nærtstående parter

Mary Chapman Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Mary Chapman. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-615188268077

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-04-26 14:57:48Z

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 2.107.xxx.xxx

2019-04-29 20:13:25Z

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2019-05-07 14:29:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IIDND-WVL-WT-UIEWW-Y5FOU-53LLW-E0XXF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>