

# K/S Mary Chapman

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
DK-1266 København K  
CVR-nr. 29 84 83 86

## Årsrapport for 2021

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 2. maj 2022

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Mary Chapman c/o Nectar Asset Management ApS Bornholmsgade 3, 3. sal 1266 København K  CVR-nr. 29 84 83 86  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen Michael Rohde Nielsen
<b>Komplementar</b>	Mary Chapman Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Søren Bitsch-Lavridsen Gorm Karstens Erling Nielsen Niels Otto Nielsen Leo Ørtenblad Peter Stæhr Gullach Tousgaard Lasse Vigh Michael Rohde Nielsen Jean Gorell
<b>Revision</b>	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 2021 for K/S Mary Chapman.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 2. maj 2022

Bestyrelse:

---

Gullach Tousgaard  
formand

---

Erling Nielsen

---

Michael Rohde 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

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 841 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 2.916 t.kr.

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

For 2022 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 5.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

## 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

---

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Lejeindtægter	1	1.919.917	1.858.350
Andre eksterne omkostninger	2	-144.178	-190.755
Resultat før finansielle poster		<u>1.775.738</u>	<u>1.667.595</u>
Finansielle indtægter	3	189.659	1.143.455
Finansielle omkostninger	4	-2.618.620	-1.131.019
Driftsresultat		<u>-653.222</u>	<u>1.680.031</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.494.240	-1.268.640
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>841.018</u></b>	<b><u>411.391</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		841.018	411.391



## Balance

AKTIVER	Note	2021	2020
Investeringsejendom	5	21.264.960	19.770.720
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>21.264.960</b>	<b>19.770.720</b>
Periodeafgrænsningsposter		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.941</b>	<b>6.410</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>21.271.901</b>	<b>19.777.130</b>
PASSIVER	Note	2021	2020
Stamkapital		26.050.000	26.050.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.434.279	-8.492.107
Overført resultat		-14.699.531	-15.540.549
<b>Egenkapital</b>		<b>2.916.190</b>	<b>2.017.344</b>
Prioritetsgæld	6	17.329.481	16.847.318
Mary Chapman Komplementar ApS		190.635	182.117
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.520.116</b>	<b>17.029.435</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	708.832	576.646
Skyldig K/S Aylesbury		0	36.690
Skyldige omkostninger	7	125.859	117.015
Kreditorer		904	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>835.595</b>	<b>730.351</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>21.271.901</b>	<b>19.777.130</b>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Selskabets ansatte	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>Egenkapital</b>				
Stamkapital	26.050.000	-8.492.107	-15.540.550	2.017.344
Årets resultat	0	0	841.018	841.018
Årets indskud	0	57.828	0	57.828
Saldo ultimo	<u>26.050.000</u>	<u>-8.434.279</u>	<u>-14.699.532</u>	<u>2.916.190</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	<u>Antal andele</u>	<u>Styk- størrelse</u>	<u>Stam- kapital</u>	<u>Rest- hæftelse</u>
Søren Bitsch-Lavridsen	10	260.500	2.605.000	843.428
Gorm Karstens	10	260.500	2.605.000	843.428
Erling Nielsen	10	260.500	2.605.000	843.428
Niels Otto Nielsen	10	260.500	2.605.000	843.428
Leo Ørtenblad	10	260.500	2.605.000	843.428
Peter Stæhr	10	260.500	2.605.000	843.428
Gullach Tousgaard	10	260.500	2.605.000	843.428
Lasse Vigh	10	260.500	2.605.000	843.428
Michael Rohde Nielsen	10	260.500	2.605.000	843.428
Jean Gorell	10	260.500	2.605.000	843.428
	<u>100</u>		<u>26.050.000</u>	<u>8.434.279</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Nettomsætning</b>		
Huslejeindtægter	1.897.075	1.814.935
Forsikring (betalt af lejer)	22.842	43.415
	<u>1.919.917</u>	<u>1.858.350</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selvangivelse UK	18.750	17.774
LPAR gebyrer	101.780	102.388
Gebyrer	806	0
Forsikringer	22.842	48.852
Selskabs- og ejendomsadministration	0	21.741
	<u>144.178</u>	<u>190.755</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	9	144
Urealiseret kursgevinst	0	945.495
Realiseret kursgevinst	189.650	197.816
	<u>189.659</u>	<u>1.143.455</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.122.975	1.102.057
Renter, Komplementar ApS	10.906	10.446
Realiseret kurstab	8.844	18.516
Urealiseret kurstab	1.475.894	0
	<u>2.618.620</u>	<u>1.131.019</u>
<b>5. Investeringsejendom</b>		
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	-17.039.859	-15.771.219
Årets værdi- og kursregulering	1.494.240	-1.268.640
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-15.545.619</u>	<u>-17.039.859</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.264.960</u>	<u>19.770.720</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>8,8%</u>	<u>8,8%</u>

## Noter (fortsat)

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>6. Prioritetsgæld</b>			
West Bromwich Commercial Limited		18.038.313	17.423.964
		<u>18.038.313</u>	<u>17.423.964</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt;5 år</u>
Som forfalder således:			<u>Total</u>
West Bromwich Commercial Limited	708.832	2.835.328	14.494.153
	<u>708.832</u>	<u>2.835.328</u>	<u>14.494.153</u>
			<u>18.038.313</u>
			<u>18.038.313</u>

		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>7. Skyldige omkostninger</b>			
Skyldig administration		125.859	117.015
		<u>125.859</u>	<u>117.015</u>

## 8. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

## 9. Nærtstående parter

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

## 10. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

# 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: aa353ec3-13c7-4098-ae6e-e6e67fc45389

IP: 87.59.xxx.xxx

2022-05-03 14:27:15 UTC



## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-05-05 09:28:48 UTC



## Michael Rohde Nielsen

### Underskriver

Serienummer: 98de9fc3-dcb4-405f-ace2-b2113ffceb77

IP: 213.32.xxx.xxx

2022-05-05 18:39:34 UTC



## Gullach Tousgaard

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-05-05 21:08:33 UTC



Penneo dokumentnøgle: I7CBT-IMDDZ-57LXJ-TE526-FC0FH-07LEG

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>