

# K/S Mary Chapman

c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K

CVR-nr. 29848386

## Årsrapport for 2023

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. april 2024

---

Thomas Borg  
Dirigent

**K/S Mary Chapman**

## **Indholdsfortegnelse**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Egenkapitalopgørelse     | 11 |
| Noter                    | 12 |

**K/S Mary Chapman**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S Mary Chapman.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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 2023 - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 29. april 2024

### **Bestyrelse**

Gullach Tousgaard  
Formand

Erling Nielsen  
Medlem

Michael Rohde Nielsen  
Medlem

K/S Mary Chapman

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

K/S Mary Chapman  
c/o Nectar Asset Management  
Bornholmsgade 3, 3. sal  
1266 København K  
info@nectaram.com  
29848386  
1. januar 2023 - 31. december 2023

E-mail

CVR-nr.

Regnskabsår

### Bestyrelse

Gullach Tousgaard  
Erling Nielsen  
Michael Rohde Nielsen

K/S Mary Chapman

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 1.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. 539.366, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 20.587.704, og en egenkapital på kr. 3.723.915.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets pengeinstitut og andre eksterne kreditgivere fortsat stiller den nødvendige finansiering til rådighed.

Selskabets ejendom har været udlejet i løbet af året.

Ejendommen i K/S Mary Chapman er fortsat i LPA Receivership. Receiver vil sælge ejendommen med et prisforlangende på GBP 2,14 mio. (restgæld p.t. GBP 1,92 mio.). Bestyrelsen har sammen med Nectar gennemgået muligheder og risici i forbindelse med en eventuel refinansiering af ejendommen, hvilket på nuværende grundlag ikke vurderes opportunt eller attraktivt. Der henvises til note 2 om Usikkerhed om fortsat drift.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Mary Chapman for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Langfristede aktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|  | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>1.514.195</b> | <b>1.559.063</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 459.360          | -1.142.160       |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>1.973.555</b> | <b>416.903</b>   |
| Andre finansielle indtægter                  | 4    | 135.854          | 935.975          |
| Finansielle omkostninger                     | 5    | -1.570.043       | -1.084.517       |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>539.366</b>   | <b>268.361</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |                  |
| Overført resultat                            |      | 539.366          | 268.361          |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>539.366</b>   | <b>268.361</b>   |

## Balance 31. december 2023

|  | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                     |      |                   |                   |
| Investeringsejendomme                              | 6    | 20.582.160        | 20.122.800        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                    |      | <b>20.582.160</b> | <b>20.122.800</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                               |      | <b>20.582.160</b> | <b>20.122.800</b> |
| <b>Likvide beholdninger</b>                        |      | <b>5.544</b>      | <b>5.836</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                           |      | <b>5.544</b>      | <b>5.836</b>      |
| <b>Aktiver</b>                                     |      | <b>20.587.704</b> | <b>20.128.636</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |                   |
| Stamkapital  |      | 26.050.000        | 26.050.000        |
| Ikke indbetalt del af stamkapital                  |      | -8.434.279        | -8.434.279        |
| Overført resultat                                  |      | -13.891.806       | -14.431.170       |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>3.723.915</b>  | <b>3.184.551</b>  |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 0                 | 15.429.114        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 211.496           | 199.547           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 7    | <b>211.496</b>    | <b>15.628.661</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |      | 0                 | 1.173.200         |
| Gæld til kreditinstitutter                         |      | 16.486.350        | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 2.501             | 2.501             |
| Anden gæld   |      | 163.442           | 139.723           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>16.652.293</b> | <b>1.315.424</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b>16.863.789</b> | <b>16.944.085</b> |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b>20.587.704</b> | <b>20.128.636</b> |
| Eventualforpligtelser                              | 8    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger              | 9    |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Stam-<br/>kapital</b> | <b>Ikke<br/>indbetalt<br/>Stamkapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|--------------------------|---|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 26.050.000               | -8.434.279                                | -14.431.171                  | 3.184.550        |
| Årets resultat                       |                          |   | 539.365                      | 539.365          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>26.050.000</b>        | <b>-8.434.279</b>                         | <b>-13.891.806</b>           | <b>3.723.915</b> |

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2023 udgør 84.343 kr. pr. andel.

## 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 fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

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.

### 2. Usikkerhed om going concern

Selskabets ejendom har været udlejet i løbet af året.

Ejendommen i K/S Mary Chapman er fortsat i LPA Receivership. Receiver vil sælge ejendommen med et prisforlangende på GBP 2,14 mio. (restgæld p.t. GBP 1,922 mio.). Bestyrelsen har sammen med Nectar gennemgået muligheder og risici i forbindelse med en eventuel refinansiering af ejendommen, hvilket på nuværende grundlag ikke vurderes opportunt eller attraktivt

På baggrund af ovenstående er det ledelsens vurdering, at selskabets fortsatte finansiering kan bibeholdes, hvorfor selskabets ledelse aflægger årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### 3. Personaleomkostninger

Der har ikke været afholdt personaleudgifter i regnskabsåret, ligesom der ikke er udbetalt vederlag til direktionen. Selskabet har i regnskabsåret ikke haft nogen ansatte.

### 4. Andre finansielle indtægter

|                             | 2023            | 2022            |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Andre finansielle indtægter | -135.854        | -935.975        |
|                             | <b>-135.854</b> | <b>-935.975</b> |

### 5. Finansielle omkostninger

|                                |                  |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Andre finansielle omkostninger | 1.570.043        | 1.084.517        |
|                                | <b>1.570.043</b> | <b>1.084.517</b> |

### 6. Investeringsejendomme

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
| Kostpris primo                         | 36.810.579         | 36.810.579         |
| <b>Kostpris ultimo</b>                 | <b>36.810.579</b>  | <b>36.810.579</b>  |
| Værdi- og kursregulering primo         | -16.687.779        | -15.545.619        |
| Årets værdi- og kursregulering         | 459.360            | -1.142.160         |
| <b>Værdi- og kursregulering ultimo</b> | <b>-16.228.419</b> | <b>-16.687.779</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>    | <b>20.582.160</b>  | <b>20.122.800</b>  |

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning 9,5 % (2022 8,8 %)

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen sammen med selskabets administrator en række

## Noter

regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2023 er fastlagt af selskabets ledelse sammen med selskabets administrator ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TGBP 228 realiseret med en forventet tomgang på 0 pct.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 9,5 % og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforshold, ejendomstype m.v

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommen er illustreret i nedenstående skema.

| Afkastkrav | Værdi af ejendommen | Egenkapital (kr.) |
|------------|---------------------|-------------------|
| 9,0%       | 21.720.087          | 4.861.842         |
| 9,5%       | 20.582.160          | 3.723.915         |
| 10,0%      | 19.548.078          | 2.689.833         |

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er administrator og ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

|                                   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 211.496               | 0                        | 199.547               |
|                                   | <b>211.496</b>        | <b>0</b>                 | <b>199.547</b>        |

## 8. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

# PENNEO

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

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

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: 74afc1cd-d018-42a5-ba4f-4f961e2aacd2

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-04-30 12:18:22 UTC



## Gullach Tousgaard

### Underskriver

Serienummer: 4eb8a321-5ad9-44a2-9f3c-ef2a1b1b4ff3

IP: 2.111.xxx.xxx

2024-04-30 12:31:57 UTC



## Michael Rohde Nielsen

### Underskriver

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-05-02 19:41:37 UTC



## Erling Nielsen

### Underskriver

Serienummer: eeef3703-6ee8-4a53-80c5-b90175247c59

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-05-06 13:56:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: BCKEA-35NH8-YK3GX-KIUQH-VKE5U-6ONEY

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 tidsstempelt 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/validator**