

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 2019

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. juni 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	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 2019 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 25. juni 2020

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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 532 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 1.606 t.kr.

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

For 2020 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 2020. 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 renteomkostninger 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 investeringsejendommen 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>2019</u>	<u>2018</u>
Lejeindtægter	1	1.840.329	1.791.113
Andre eksterne omkostninger	2	-221.517	-171.282
Resultat før finansielle poster		<u>1.618.812</u>	<u>1.619.830</u>
Finansielle indtægter	3	157.864	266.826
Finansielle omkostninger	4	-2.431.380	-1.200.423
Driftsresultat		<u>-654.704</u>	<u>686.233</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.186.800	-286.320
ÅRETS RESULTAT		<u>532.096</u>	<u>399.913</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		532.096	399.913

Balance

AKTIVER	Note	2019	2018
Investeringsejendom	5	21.039.360	19.852.560
Materielle anlægsaktiver		21.039.360	19.852.560
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		1.660	1.352
AKTIVER I ALT		21.041.020	19.853.912
PASSIVER	Note	2019	2018
Stamkapital		26.050.000	21.950.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.492.107	-4.392.107
Overført resultat		-15.951.941	-16.484.037
Egenkapital	6	1.605.953	1.073.856
Prioritetsgæld	7	18.604.001	17.948.224
Mary Chapman Komplementar ApS		173.950	165.868
Langfristede gældsforpligtelser		18.777.950	18.114.092
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	543.611	632.245
Skyldig K/S Aylesbury		4.857	0
Skyldige omkostninger	8	108.649	33.718
Kortfristede gældsforpligtelser		657.117	665.964
PASSIVER I ALT		21.041.020	19.853.912
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	1.796.790	1.747.794
Forsikring (betalt af lejer)	43.539	43.318
	<u>1.840.329</u>	<u>1.791.113</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selvangivelse UK	16.669	7.551
Revisor UK	45.992	0
Ejendomsmæglerhonorar	14.461	0
LPAR gebyrer	15.421	60.696
Opstilling regnskab	12.500	12.500
Gebyrer	4.481	95
Forsikringer	45.817	48.215
Advokat	23.766	0
Selskabs- og ejendomsadministration	42.410	42.226
	<u>221.517</u>	<u>171.282</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	277	92
Urealiseret kursgevinst	0	113.797
Realiseret kursgevinst	157.586	152.936
	<u>157.864</u>	<u>266.826</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.172.168	1.185.501
Renter, Komplementar ApS	9.937	9.503
Realiseret kurstab	3.352	5.419
Urealiseret kurstab	1.245.923	1.200.423
	<u>2.431.380</u>	<u>1.200.423</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	-16.958.019	-16.671.699
Årets værdi- og kursregulering	1.186.800	-286.320
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-15.771.219</u>	<u>-16.958.019</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>21.039.360</u>	<u>19.852.560</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	24.050.000	-6.492.107	-16.484.037	1.073.856
Kapitalforhøjelse	2.000.000	-2.000.000	0	0
Årets resultat	0	0	532.096	532.096
Saldo ultimo	<u>26.050.000</u>	<u>-8.492.107</u>	<u>-15.951.941</u>	<u>1.605.953</u>

Selskabets stamkapital fordeler sig således:

	Antal andele	Styk- størrelse	Stam- kapital	Rest- hæftelse
Søren Bitsch-Lavridsen	10	260.500	2.605.000	849.211
Gorm Karstens	10	260.500	2.605.000	849.211
Erling Nielsen	10	260.500	2.605.000	849.211
Niels Otto Nielsen	10	260.500	2.605.000	849.211
Leo Ørtenblad	10	260.500	2.605.000	849.211
Peter Stæhr	10	260.500	2.605.000	849.211
Gullach Tousgaard	10	260.500	2.605.000	849.211
Lasse Vigh	10	260.500	2.605.000	849.211
Michael Rohde Nielsen	10	260.500	2.605.000	849.211
Jean Gorell	10	260.500	2.605.000	849.211
	<u>100</u>		<u>26.050.000</u>	<u>8.492.107</u>

Noter (fortsat)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
7. Prioritetsgæld		
West Bromwich Commercial Limited	19.147.612	18.580.470
	<u>19.147.612</u>	<u>18.580.470</u>

	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	543.611	2.314.330	16.289.671	19.147.612
	<u>543.611</u>	<u>2.314.330</u>	<u>16.289.671</u>	<u>19.147.612</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
8. Skyldige omkostninger		
Skyldig administration	108.649	33.718
	<u>108.649</u>	<u>33.718</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.”

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-07-02 11:29:37Z

NEM ID 

Erling Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-615188268077

IP: 87.59.xxx.xxx

2020-07-03 13:01:13Z

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-274057614678

IP: 93.162.xxx.xxx

2020-07-04 13:49:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VHA84-MIFBC-KC3WM-YTMMZ-5DEUE-AADD5

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>