

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 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 11

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Gullach Tousgaard (formand) Erling Nielsen Michael Rohde 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 2022 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 17. april 2023

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

2022 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 268 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 3.185 t.kr.

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

For 2023 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 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>2022</u>	<u>2021</u>
Lejeindtægter	1	1.797.911	1.919.917
Andre eksterne omkostninger	2	-238.848	-144.178
Resultat før finansielle poster		<u>1.559.063</u>	<u>1.775.738</u>
Finansielle indtægter	3	935.975	189.659
Finansielle omkostninger	4	-1.084.517	-2.618.620
Driftsresultat		<u>1.410.521</u>	<u>-653.222</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-1.142.160	1.494.240
ÅRETS RESULTAT		<u>268.361</u>	<u>841.018</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		268.361	841.018

Balance

AKTIVER	Note	2022	2021
Investeringsejendom	5	20.122.800	21.264.960
Materielle anlægsaktiver		20.122.800	21.264.960
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		0	0
Likvide beholdninger		5.836	6.941
AKTIVER I ALT		20.128.636	21.271.901
PASSIVER	Note	2022	2021
Stamkapital		26.050.000	26.050.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.434.279	-8.434.279
Overført resultat		-14.431.170	-14.699.531
Egenkapital		3.184.551	2.916.190
Prioritetsgæld	6	15.429.114	17.329.481
Mary Chapman Komplementar ApS		199.547	190.635
Langfristede gældsforpligtelser		15.628.662	17.520.116
Kortfristet del af prioritetsgæld	6	1.173.200	708.832
Skyldig K/S Aylesbury		0	0
Skyldige omkostninger	7	139.722	125.859
Kreditorer		2.501	904
Kortfristede gældsforpligtelser		1.315.423	835.595
PASSIVER I ALT		20.128.636	21.271.901
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>
Egenkapital				
Stamkapital	26.050.000	-8.434.279	-14.699.532	2.916.190
Årets resultat	0	0	268.361	268.361
Årets indskud	0	0	0	0
Saldo ultimo	<u>26.050.000</u>	<u>-8.434.279</u>	<u>-14.431.171</u>	<u>3.184.551</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>2022</u>	<u>2021</u>
1. Nettomsætning		
Huslejeindtægter	1.797.911	1.897.075
Forsikring (betalt af lejer)	0	22.842
	<u>1.797.911</u>	<u>1.919.917</u>
2. Andre eksterne omkostninger		
Selvangivelse UK	20.625	18.750
LPAR gebyrer	218.223	101.780
Gebyrer	0	806
Forsikringer	0	22.842
Selskabs- og ejendomsadministration	0	0
	<u>238.848</u>	<u>144.178</u>
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	128	9
Urealiseret kursgevinst	717.565	0
Realiseret kursgevinst	218.282	189.650
	<u>935.975</u>	<u>189.659</u>
4. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, West Bromwich Commercial Limited	1.067.118	1.122.975
Renter, Komplementar ApS	11.413	10.906
Realiseret kurstab	5.985	8.844
Urealiseret kurstab	0	1.475.894
	<u>1.084.517</u>	<u>2.618.620</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	-15.545.619	-17.039.859
Årets værdi- og kursregulering	-1.142.160	1.494.240
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-16.687.779</u>	<u>-15.545.619</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>20.122.800</u>	<u>21.264.960</u>
Bruttoafkast i forhold til årlig lejeindtægt	<u>8,8%</u>	<u>8,8%</u>

Noter (fortsat)

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	
6. Prioritetsgæld				
West Bromwich Commercial Limited		16.602.314	18.038.313	
		<u>16.602.314</u>	<u>18.038.313</u>	
	<u>< 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>>5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
West Bromwich Commercial Limited	1.173.200	2.681.600	12.747.514	16.602.314
	<u>1.173.200</u>	<u>2.681.600</u>	<u>12.747.514</u>	<u>16.602.314</u>

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
7. Skyldige omkostninger			
Skyldig administration		139.722	125.859
		<u>139.722</u>	<u>125.859</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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Michael Rohde Nielsen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-816676593457

IP: 89.150.xxx.xxx

2023-04-19 11:18:32 UTC

NEM ID 

Gullach Tousgaard

Underskriver

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

IP: 2.111.xxx.xxx

2023-04-19 12:38:59 UTC

Mit  

Erling Nielsen

Underskriver

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-04-19 13:53:22 UTC

Mit  


Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-04-23 09:39:34 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0DY4Y-011WW-E4M3E-VMGCO-X75MF-TN3T6

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>