

# K/S Burlington Court

c/o Fund Management A/S  
Bredgade 34 A  
1260 København K

## Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 30501535

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 19. marts 2024

---

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december - aktiver	12
Balance pr. 31. december - passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 15
Noter	16 - 20

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 for K/S Burlington Court.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2024

Bestyrelse:

---

René Kristoffersen (formand)

---

Kasper Damgaard Boel Rousøe

---

Jakob Kresten Bruun

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i K/S Burlington Court

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Burlington Court for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med Internationale Ethics Standards Board for Accountant's internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets lån hos LMN Finance DAC forfaldt til indfrielse i december 2022, og banken har herefter anmodet om indfrielse af lånet. Der er således for indeværende væsentlig usikkerhed om selskabets fremtidige finansiering. Ledelsen forventer, at der vil blive indgået aftaler med långiverne, hvorefter der forventeligt kan opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften og aflægge i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på note 1 i årsregnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af kommanditselskabets investeringsejendom. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante lovgivnings krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 19. marts 2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne41365

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K/S Burlington Court c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K  CVR-nr.: 30501535 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Komplementar</b>	Burlington Court Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Bestyrelse</b>	René Kristoffersen (formand) Kasper Damgaard Boel Rousøe Jakob Kresten Bruun
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR nr: 33963556

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 3 Stepps Road, Queenslie, Glasgow G33 2NQ, Skotland.

### Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -694.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 1.621.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 927.

### Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 3.316. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

### Selskabets udlejning, finansiering og fortsatte drift

De to lån hos LMN Finance DAC (LMN) forfaldt til indfrielse 31. december 2022. Der er efterfølgende modtaget henvendelse fra LMN med krav om fuld indfrielse af begge lån, og LMN har oplyst, at de vil søge ejendommen solgt ved brug af den salgsfuldmagt, som de fik i december 2020. Salgsprocessen er sat i gang, men der er ifølge det oplyste endnu ikke modtaget tilbud, som långiver opfatter som tilfredsstillende, ligesom der er usikkerhed om den forventede salgspris. Hvis salgsprisen bliver lavere end restgælden til LMN, er det aftalt i salgsfuldmagten, at LMN afskriver den resterende del af deres tilgodehavende.

Selskabets lejer, Four Seasons, har meddelt, at de forventer at sælge de tilbageværende aktiviteter og aktiver i 2024. Selskabets plejehjem er ikke blandt de hjem, som de vil forsøge at finde en ny operatør til. Det forventes derfor, at der skal findes en ny lejer eller operatør til plejehjemmet i løbet af 2024, hvis ejendommen ikke sælges.

Som følge heraf aflægges regnskabet efter going concern.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S Burlington Court for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger samt kurstab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

### Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

## BALANCEN

### Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

### Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december**

	Note	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Lejeindtægter	2	4.573.496	4.495.186
Driftsomkostninger	3	<u>-229.608</u>	<u>-191.142</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.343.888</b>	<b>4.304.044</b>
Administrationsomkostninger	4	<u>-842.122</u>	<u>-554.417</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.501.766</b>	<b>3.749.627</b>
Finansielle indtægter	5	7.080	2.133
Finansielle omkostninger	6	<u>-4.203.138</u>	<u>-3.338.987</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-694.292</b>	<b>412.773</b>
Værdireguleringer	7	<u>1.620.862</u>	<u>-11.000.503</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>926.570</u></b>	<b><u>-10.587.730</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>926.570</u>	<u>-10.587.730</u>
		<b><u>926.570</u></b>	<b><u>-10.587.730</u></b>

**BALANCE PR. 31. december**  
**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	8	<u>42.291.708</u>	<u>39.757.530</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>42.291.708</u>	<u>39.757.530</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u>42.291.708</u>	<u>39.757.530</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>521.848</u>	<u>1.119.995</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u>521.848</u>	<u>1.119.995</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>42.813.556</u>	<u>40.877.525</u>

**BALANCE PR. 31. december**  
**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 62.800.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		41.881.042	32.358.135
Overført resultat		<u>-38.565.377</u>	<u>-39.491.947</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>3.315.665</u></b>	<b><u>-7.133.812</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1	9	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2	10	0	0
Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	<u>0</u>	<u>7.062.760</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>7.062.760</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1	9	35.676.217	35.485.301
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2	10	2.933.601	2.917.806
Kortfristet del af prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	0	1.587.002
Anden gæld	12	502.267	595.780
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		<u>385.806</u>	<u>362.688</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>39.497.891</u></b>	<b><u>40.948.577</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>39.497.891</u></b>	<b><u>48.011.337</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>42.813.556</u></b>	<b><u>40.877.525</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 390, primo	39.000.000	39.000.000
Ændring i året	<u>3.200.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 422, ultimo	<u>42.200.000</u>	<u>39.000.000</u>
<b>Den kontante andel af Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 324, primo	32.358.135	30.918.135
Ændring i året	<u>9.522.907</u>	<u>1.440.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 419, ultimo	<u>41.881.042</u>	<u>32.358.135</u>
Resthæftelse, i alt	<u>318.958</u>	<u>6.641.865</u>
Pr. anpart	<u>3</u>	<u>66</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 143, primo	14.300.000	10.500.000
Ændring i året	<u>6.300.000</u>	<u>3.800.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 206, ultimo	<u>20.600.000</u>	<u>14.300.000</u>
<b>Den kontante andel udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>20.600.000</u>	<u>14.300.000</u>
Pr. anpart	<u>206</u>	<u>143</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance DAC ("1. prioritetslångiver") og SJO Enterprises Ltd. ("tidligere 2. prioritetslångiver") krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 533, primo	53.300.000	49.500.000
Ændring i året	<u>9.500.000</u>	<u>3.800.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 628, ultimo	<u>62.800.000</u>	<u>53.300.000</u>
<b>Den kontante andel udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 324, primo	32.358.135	30.918.135
Ændring i året	<u>9.522.907</u>	<u>1.440.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 419, ultimo	<u>41.881.042</u>	<u>32.358.135</u>
Resthæftelse, i alt	<u>20.918.958</u>	<u>20.941.865</u>
Pr. anpart	<u>209</u>	<u>209</u>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	41.881.042	32.358.135
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-39.491.947	-28.904.217
Overført af årets resultat	926.570	-10.587.730
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Overført resultat, ultimo	-38.565.377	-39.491.947
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.315.665</b>	<b>-7.133.812</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

## 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 og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig 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.

#### Selskabets udlejning, finansiering og fortsatte drift

De to lån hos LMN Finance DAC (LMN) forfalder til indfrielse 31. december 2022. Der er efterfølgende modtaget henvendelse fra LMN med krav om fuld indfrielse af begge lån, og LMN har oplyst, at de vil søge ejendommen solgt ved brug af den salgsfuldmagt, som de fik i december 2020. Salgsprocessen er sat i gang, men der er ifølge det oplyste endnu ikke modtaget tilbud, som långiver opfatter som tilfredsstillende, ligesom der er usikkerhed om den forventede salgsspris. Hvis salgssprisen bliver lavere end restgælden til LMN, er det aftalt i salgsfuldmagten, at LMN afskriver den resterende del af deres tilgodehavende.

Selskabets lejer, Four Seasons, har meddelt, at de forventer at sælge de tilbageværende aktiviteter og aktiver i 2024. Selskabets plejehjem er ikke blandt de hjem, som de vil forsøge at finde en ny operatør til. Det forventes derfor, at der skal findes en ny lejer eller operatør til plejehjemmet i løbet af 2024, hvis ejendommen ikke sælges.

Som følge heraf aflægges regnskabet efter going concern.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>2 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	4.469.544	4.393.565
Forsikring	<u>103.952</u>	<u>101.621</u>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b><u>4.573.496</u></b>	<b><u>4.495.186</u></b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Guthrie Court Ltd. Four Seasons Health Care Ltd. garanterer for lejen.

Lejen betales månedsvis forud og udgør p.t. GBP 539.847 p.a. Lejemålet løber indtil april 2037.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>3 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	103.952	101.621
Ejendomsadministrationshonorar	18.568	75.560
Grundleje	892	887
Vurderinger	45.795	0
Omkostninger, compliance	60.401	0
Engelsk ejerregister	<u>0</u>	<u>13.074</u>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b><u>229.608</u></b>	<b><u>191.142</u></b>



## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>4 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	193.656	184.434
Revision, DK	27.500	26.250
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.983	19.422
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, DK	134.050	0
Advokathonorar, UK	260.416	81.683
Honorar, Habro, UK	102.911	0
Omkostninger, Asset Management	75.000	216.808
Dividende, Estatum Holding A/S	0	-1.886
Diverse omkostninger	10.319	8.419
	<b>842.122</b>	<b>554.417</b>
<b>5 Finansielle indtægter</b>		
Renter, bank	7.080	2.133
	<b>7.080</b>	<b>2.133</b>
<b>6 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	3.666.639	2.567.457
Renter, prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	217.957	692.433
Amortiserede låneomkostninger, SJO Enterprises Ltd., jf. note 11	163.046	35.232
Renter, komplementarselskab	18.089	17.022
Renter, bank	0	3.383
Renter, øvrige	5	0
Kurstab, valuta	137.402	23.460
	<b>4.203.138</b>	<b>3.338.987</b>
<b>7 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	1.590.297	-11.415.748
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	943.881	-2.256.617
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-945.165	1.903.474
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	-65.166	165.612
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	97.015	602.776
	<b>1.620.862</b>	<b>-11.000.503</b>

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>82.934.865</u>	<u>82.934.865</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>8.003.681</u>	<u>8.003.681</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-43.177.335	-29.504.970
Årets regulering, afkastrelateret	1.590.297	-11.415.748
Årets regulering, kursrelateret	<u>943.881</u>	<u>-2.256.617</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-40.643.157</u>	<u>-43.177.335</u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b><u>42.291.708</u></b>	<b><u>39.757.530</u></b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.931.460</u>	<u>4.741.789</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	539.847	519.084
Afkastkrav	10,25%	10,25%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	6,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	<u>41.284.763</u>	<u>38.810.922</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>43.349.001</u>	<u>40.751.468</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>9 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.160.055	4.232.250
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	43.461.760	44.216.009
Kursregulering, primo	-8.730.708	-6.827.234
Årets kursregulering	945.165	-1.903.474
Kursregulering, ultimo	-7.785.543	-8.730.708
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>35.676.217</b>	<b>35.485.301</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	35.676.217	35.485.301
Lånet løb til 31. december 2022, og LMN har herefter anmodet om indfrielse af lånet.		
<b>10 Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	342.075	348.000
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	2.850.443	2.899.814
Kursregulering, primo	17.992	183.604
Årets kursregulering	65.166	-165.612
Kursregulering, ultimo	83.158	17.992
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>2.933.601</b>	<b>2.917.806</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
Langfristet del i alt	0	0
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	2.933.601	2.917.806
Lånet løb til 31. december 2022, og LMN har herefter anmodet om indfrielse af lånet.		

## NOTER

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>11 Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	0	1.051.083
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	0	8.715.794
Kursregulering, primo	97.015	699.791
Årets kursregulering	-97.015	-602.776
Kursregulering, ultimo	0	97.015
Amortiserede låneomkostninger, primo	-163.047	-198.279
Årets amortisering af låneomkostninger	163.047	35.232
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	0	-163.047
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>0</b>	<b>8.649.762</b>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	7.062.760
Langfristet del i alt	0	7.062.760
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	1.587.002
Lånet blev indfriet den 12. maj 2023.		
<b>12 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Burlington Court Komplementar ApS	259.267	243.980
Skyldige renter	0	170.940
Skyldige omkostninger	243.000	180.860
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>502.267</b>	<b>595.780</b>

**13 Personaleforhold**

Der har ikke været ansatte i årets løb.

**14 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**











For 1. prioritetsgæld hos LMN Finance DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 42.292.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 2183.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers

  <b>Jakob Kresten Bruun</b> Bestyrelsesmedlem 449a00e3-287f-40e9-8e55-37a572d12618 2024-04-02 08:24:24Z	  <b>Kasper Damgaard Boel Rousøe</b> Bestyrelsesmedlem 91024af0-a507-4ca9-bedd-af5f3c08f65b 2024-04-05 08:19:25Z
  <b>René Kristoffersen</b> Bestyrelsesformand b059d225-88ed-4883-a3ba-ccd2a2fd7749 2024-04-29 08:14:13Z	  <b>Morten Almtoft Lund</b> Revisor 9bea3195-22ed-47ff-9b4c-90a56978e7e8 2024-04-29 20:26:24Z
  <b>Pia Thusgaard</b> Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-04-30 05:53:14Z	

## Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (FM-252) KS Burlington Court.pdf SHA256: b12af6ec8e3c76547018a0ac068c04651665505c1da7f0933dc38586c6eb8ec5



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.