

K/S Burlington Court

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR-nr.: 30501535

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2023

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	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
Noter	15 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 9. februar 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 revisoreres 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 årsregnskabsloven.

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

Kolding, den 9. februar 2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 33963556

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Komplementar	Burlington Court Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	René Kristoffersen (formand) Kasper Damgaard Boel Rousøe Jakob Kresten Bruun
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 413.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -11.001.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -10.588.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -7.134. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Selskabets udlejning, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Four Seasons, har meddelt, at de forventer at sælge de tilbageværende aktiviteter og aktiver i 2023. 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 2023.

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. Der er usikkerhed om den forventede salgspris. Hvis salgsprisen bliver mindre end restgælden til LMN, er det aftalt i salgsfuldmagten, at LMN afskriver den resterende del af deres tilgodehavende.

Hvis ejendommen sælges, forventes der indgået en afviklingsaftale med 2. prioritetslångiver.

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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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)

Skat

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

BALANCEN

Anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsjendom 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 resultatopførelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Lejeindtægter	2	4.495.186	4.255.275
Driftsomkostninger	3	<u>-191.142</u>	<u>-165.079</u>
Driftsresultat		4.304.044	4.090.196
Administrationsomkostninger	4	<u>-554.417</u>	<u>-269.985</u>
Resultat før finansielle poster		3.749.627	3.820.211
Finansielle indtægter	5	2.133	138.412
Finansielle omkostninger	6	<u>-3.338.987</u>	<u>-3.497.885</u>
Resultat før værdiregulering		412.773	460.738
Værdireguleringer	7	<u>-11.000.503</u>	<u>1.849.830</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-10.587.730</u>	<u>2.310.568</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-10.587.730</u>	<u>2.310.568</u>
		<u>-10.587.730</u>	<u>2.310.568</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	<u>39.757.530</u>	<u>53.429.895</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>39.757.530</u>	<u>53.429.895</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>39.757.530</u>	<u>53.429.895</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>1.119.995</u>	<u>1.356.249</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>1.119.995</u>	<u>1.356.249</u>
AKTIVER I ALT		<u>40.877.525</u>	<u>54.786.144</u>

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 53.300.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		32.358.135	30.918.135
Overført resultat		-39.491.947	-28.904.217
EGENKAPITAL I ALT		-7.133.812	2.013.918
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1	9	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2	10	0	0
Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	7.062.760	9.149.974
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.062.760	9.149.974
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1	9	35.485.301	38.117.228
Kortfristet del af prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2	10	2.917.806	3.083.419
Kortfristet del af prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	11	1.587.002	1.564.150
Anden gæld	12	595.780	488.922
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		362.688	368.533
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		40.948.577	43.622.252
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		48.011.337	52.772.226
PASSIVER I ALT		40.877.525	54.786.144
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 390, ultimo	<u>39.000.000</u>	<u>39.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 309, primo	30.918.135	29.958.135
Ændring i året	<u>1.440.000</u>	<u>960.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 324, ultimo	<u>32.358.135</u>	<u>30.918.135</u>
Resthæftelse, i alt	<u>6.641.865</u>	<u>8.081.865</u>
Pr. anpart	<u>66</u>	<u>81</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 105, primo	10.500.000	7.500.000
Ændring i året	<u>3.800.000</u>	<u>3.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 143, ultimo	<u>14.300.000</u>	<u>10.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, i alt	<u>14.300.000</u>	<u>10.500.000</u>
Pr. anpart	<u>143</u>	<u>105</u>
For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra LMN Finance DAC ("1. prioritetslångiver") og SJO Enterprises Ltd. ("2. prioritetslångiver") krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 495, primo	49.500.000	46.500.000
Ændring i året	<u>3.800.000</u>	<u>3.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 533, ultimo	<u>53.300.000</u>	<u>49.500.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 309, primo	30.918.135	29.958.135
Ændring i året	<u>1.440.000</u>	<u>960.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 324, ultimo	<u>32.358.135</u>	<u>30.918.135</u>
Resthæftelse, i alt	<u>20.941.865</u>	<u>18.581.865</u>
Pr. anpart	<u>209</u>	<u>186</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-28.904.217	-31.214.785
Overført af årets resultat	<u>-10.587.730</u>	<u>2.310.568</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-39.491.947</u>	<u>-28.904.217</u>
Egenkapital i alt	<u>-7.133.812</u>	<u>2.013.918</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

Selskabets lejer, Four Seasons, har meddelt, at de forventer at sælge de tilbageværende aktiviteter og aktiver i 2023. 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 2023.

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. Der er usikkerhed om den forventede salgspris. Hvis salgsprisen bliver mindre end restgælden til LMN, er det aftalt i salgsfuldmagten, at LMN afskriver den resterende del af deres tilgodehavende.

Hvis ejendommen sælges, forventes der indgået en afviklingsaftale med 2. prioritetslångiver.

Som følge heraf aflægges regnskabet efter going concern.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	4.393.565	4.163.353
Forsikring	<u>101.621</u>	<u>91.922</u>
Lejeindtægter i alt	<u>4.495.186</u>	<u>4.255.275</u>

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 519.084 p.a. Lejemålet løber indtil april 2037.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
3 Driftsomkostninger		
Forsikring	101.621	91.922
Ejendomsadministrationshonorar	75.560	72.271
Grundleje	887	886
Engelsk ejerregister	<u>13.074</u>	<u>0</u>
Driftsomkostninger i alt	<u>191.142</u>	<u>165.079</u>

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	184.434	178.574
Revision, DK	26.250	25.625
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	19.422	18.173
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	81.683	0
Omkostninger, Asset Management	216.808	22.151
Dividende, Estatum Holding A/S	-1.886	0
Diverse omkostninger	8.419	6.175
Administrationsomkostninger i alt	554.417	269.985
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	2.133	64
Kursgevinst, valuta	0	138.348
Finansielle indtægter i alt	2.133	138.412
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance DAC	2.567.457	2.637.593
Renter, prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.	692.433	802.596
Amortiserede låneomkostninger, SJO Enterprises Ltd., jf. note 11	35.232	35.232
Renter, komplementarselskab	17.022	15.834
Renter, bank	3.383	6.630
Kurstab, valuta	23.460	0
Finansielle omkostninger i alt	3.338.987	3.497.885
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-11.415.748	1.910.593
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 8	-2.256.617	3.754.396
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	1.903.474	-2.822.544
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	165.612	-216.664
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	602.776	-775.951
Værdireguleringer i alt	-11.000.503	1.849.830

NOTER

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
8 Investeringsejendom		
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	-29.504.970	-35.169.959
Årets regulering, afkastrelateret	-11.415.748	1.910.593
Årets regulering, kursrelateret	<u>-2.256.617</u>	<u>3.754.396</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-43.177.335</u>	<u>-29.504.970</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>39.757.530</u>	<u>53.429.895</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>4.741.789</u>	<u>6.030.190</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	519.084	499.119
Afkastkrav	10,25%	7,75%
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>38.810.922</u>	<u>51.760.211</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>40.751.468</u>	<u>55.210.892</u>

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
9		
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 1		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.232.250	4.301.976
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	44.216.009	44.944.462
Kursregulering, primo	-6.827.234	-9.649.778
Årets kursregulering	-1.903.474	2.822.544
Kursregulering, ultimo	-8.730.708	-6.827.234
Kursværdi, ultimo	35.485.301	38.117.228
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	35.485.301	38.117.228
Lånet løb til 31. december 2022, og LMN har herefter anmodet om indfrielse af lånet.		
10		
Prioritetsgæld, LMN Finance DAC, lån 2		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	348.000	348.000
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	2.899.814	2.899.815
Kursregulering, primo	183.604	-33.060
Årets kursregulering	-165.612	216.664
Kursregulering, ultimo	17.992	183.604
Kursværdi, ultimo	2.917.806	3.083.419
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	2.917.806	3.083.419
Lånet løb til 31. december 2022, og LMN har herefter anmodet om indfrielse af lånet.		

NOTER

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
11 Prioritetsgæld, SJO Enterprises Ltd.		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	<u>1.051.083</u>	<u>1.231.593</u>
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	<u>8.715.794</u>	<u>10.212.612</u>
Kursregulering, primo	699.791	-76.160
Årets kursregulering	<u>-602.776</u>	<u>775.951</u>
Kursregulering, ultimo	<u>97.015</u>	<u>699.791</u>
Amortiserede låneomkostninger, primo	-198.279	-233.511
Årets amortisering af låneomkostninger	<u>35.232</u>	<u>35.232</u>
Amortiserede låneomkostninger, ultimo	<u>-163.047</u>	<u>-198.279</u>
Kursværdi, ultimo	<u>8.649.762</u>	<u>10.714.124</u>
Langfristet del:		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	1.660.109
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	<u>7.062.760</u>	<u>7.489.865</u>
Langfristet del i alt	<u>7.062.760</u>	<u>9.149.974</u>
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	<u>1.587.002</u>	<u>1.564.150</u>
Lånets løbetid er til 16. august 2027, og renten er fast 7% p.a. i hele perioden.		
12 Anden gæld		
Mellemregning med Burlington Court Komplementar ApS	243.980	226.958
Skyldige renter	170.940	199.552
Skyldige omkostninger	<u>180.860</u>	<u>62.412</u>
Anden gæld i alt	<u>595.780</u>	<u>488.922</u>
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 39.758.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		
For 2. prioritetsgæld hos SJO Enterprises Ltd. er stillet følgende sikkerheder:		
- Sekundær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 39.758.		
- Primær pant i resthæftelsen under den oprindelige indskudskapital.		
Selskabets ejendom befinder sig på lejet grund. Den årlige leje udgør 100 GBP, og aftalen løber frem til 2183.		