

K/S MARY CHAPMAN

c/o Nectar Management A/S, Bornholmsgade 3, 1266 København K
CVR-nr.: 29 84 83 86

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 13. april 2026

Peer Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S MARY CHAPMAN c/o Nectar Management A/S Bornholmsgade 3 1266 København K CVR-nr.: 29 84 83 86 Stiftet: 4. september 2006 Kommune: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Gullach Tousgaard, formand Michael Rohde Nielsen Erling Nielsen
Komplementar	Mary Chapman Komplementar ApS
Kommanditister	Michael Rohde Nielsen Jean Rikke Gorel Peter Stæhr Gorm Karstens Niels Otto Erik Nielsen Erling Nielsen Lasse Erdman Vigh Søren Bitsch-Lavridsen Gullach Tousgaard Leo Ørtenblad
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2026

Bestyrelse:

Gullach Tousgaard
Formand

Michael Rohde Nielsen

Erling Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ejerne af K/S MARY CHAPMAN

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S MARY CHAPMAN for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 13. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35441

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 2.525.000 GBP. Den bogførte værdi er behæftet med væsentlig usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

2025 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på TDKK 1.735 og egenkapitalen udgør på balancedagen TDKK 6.529.

Selskabet ejendom er taget i LPA Recievership. Ledelsen er ikke tilfreds med udviklingen i selskabet.

For 2026 forventes et driftsresultat på niveau med årets resultat.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		1.897.932	1.921.639
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.540	1.002.000
Driftsresultat		1.928.472	2.923.639
Andre finansielle indtægter		265.958	228.857
Øvrige finansielle omkostninger		-459.246	-2.063.770
Årets resultat		1.735.184	1.088.726
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.735.184	1.088.726
I alt		1.735.184	1.088.726

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		21.614.700	21.584.160
Materielle anlægsaktiver	2	21.614.700	21.584.160
Anlægsaktiver		21.614.700	21.584.160
Likvide beholdninger		69	0
Omsætningsaktiver		69	0
Aktiver		21.614.769	21.584.160

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Stamkapital		26.050.000	26.050.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-8.453.029	-8.453.029
Overført resultat		-11.067.896	-12.803.080
Egenkapital		6.529.075	4.793.891
Anden gæld		231.494	218.391
Langfristede gældsforpligtelser	3	231.494	218.391
Gæld til realkreditinstitutter		14.596.256	16.354.138
Leverandører af varer og tjenesteydelser		109.375	63.054
Anden gæld		148.569	154.686
Kortfristede gældsforpligtelser		14.854.200	16.571.878
Gældsforpligtelser		15.085.694	16.790.269
Passiver		21.614.769	21.584.160
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Nærtstående parter	5		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	26.050.000	-8.453.029	-12.803.080	4.793.891
Forslag til resultatdisponering			1.735.184	1.735.184
<u>Egenkapital 31. december 2025</u>	<u>26.050.000</u>	<u>-8.453.029</u>	<u>-11.067.896</u>	<u>6.529.075</u>

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	0	0

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendør
Kostpris 1. januar 2025	36.810.579
Valutakursregulering til ultimokurs	-1.769.842
Kostpris 31. december 2025	35.040.737
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	-15.226.419
Valutakursregulering	732.082
Årets værdireguleringer	1.068.300
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	-13.426.037
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	21.614.700

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	21.614.700
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	30.540

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendomme omfatter et plejehjem beliggende i Norwich, UK. Værdiansættelsen af investerings ejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normalindtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK. 21.615 pr. 31. december 2025 (2024: TDKK 21.584), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2026 - 31. december 2026 med et afkastkrav på 9,0% (2024: 9,5%).

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 9,0%.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af den aktuelle budgetterede husleje. Ejendommens driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommens beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investerings ejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendoms markedet og ejendommens attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 21.615 er det bedste udtryk for ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2025, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investerings ejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 20.534 og TDKK 23.126.

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	14.596.256	14.596.256	0	16.354.138
Anden gæld	231.494	0	231.494	218.391
	14.827.750	14.596.256	231.494	16.572.529

4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investerings ejendom samt transport i lejeindbetalingerne.

Noter

5 | Nærtstående parter

Mary Chapman Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Mary Chapman. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S MARY CHAPMAN for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtigt, indgår det skattemæssige resultat af selskabet i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.