

K/S Astor

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

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR-nr.: 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 11. marts 2024

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 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 11. marts 2024

Bestyrelse:

Peter Thorsted Roldskov (formand)

Jack Germann Enevoldsen

Thomas Rosenkilde Anderson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Astor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astor 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer og 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 krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern jf. anvendt regnskabspraksis. Vi henviser til note 12 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke vil kunne dækkes ved salg af selskabets ejendom samt at der arbejdes på låneafviklingsaftale med selskabets långiver. 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.

Søborg, den 11. marts 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Frederik Sandvad Myralf

Statsautoriseret revisor

mne49044

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Astor c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K CVR-nr.: 30825527 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Komplementar	Astor Komplementar ApS c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Bestyrelse	Peter Thorsted Roldskov (formand) Jack Germann Enevoldsen Thomas Rosenkilde Anderson
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Lamb Street, East Cramlington, Northumberland, England.

Resultat for regnskabsåret 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.155.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 92.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.063.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk -20.212. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 612 i selskabet.

Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lånet hos West Bromwich er misligholdt, og långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver har kontrollen over ejendommen. Selskabsadministrator og selskabets bestyrelse er i dialog med långiver omkring en ændring af lånebetingelserne, så der i højere grad tages hensyn til den gældende lejeaftale. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet, da disse kun vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.

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 Astor 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.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 nominel 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	2023 DKK	2022 DKK
		<u> </u>	<u> </u>
Lejeindtægter	1	2.422.836	2.431.535
Driftsomkostninger	2	<u>-42.906</u>	<u>-81.153</u>
Driftsresultat		2.379.930	2.350.382
Administrationsomkostninger	3	<u>-609.421</u>	<u>-547.062</u>
Resultat før finansielle poster		1.770.509	1.803.320
Finansielle indtægter	4	977	75
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.926.503</u>	<u>-2.869.632</u>
Resultat før værdiregulering		-1.155.017	-1.066.237
Værdireguleringer	6	<u>91.952</u>	<u>736.262</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-1.063.065</u>	<u>-329.975</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.063.065</u>	<u>-329.975</u>
		<u>-1.063.065</u>	<u>-329.975</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	27.402.837	26.265.929
Materielle anlægsaktiver i alt		27.402.837	26.265.929
ANLÆGSAKTIVER I ALT		27.402.837	26.265.929
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		402.411	192.858
Tilgodehavender i alt		402.411	192.858
Likvide beholdninger		147.645	244.588
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		550.056	437.446
AKTIVER I ALT		27.952.893	26.703.375

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>DKK</u>	<u>2022</u> <u>DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 61.150.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.447.424	29.207.424
Overført resultat		<u>-49.659.114</u>	<u>-48.564.849</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-20.211.690</u>	<u>-19.357.425</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	8	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich	8	41.477.341	40.551.635
Anden gæld	9	<u>6.687.242</u>	<u>5.509.165</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>48.164.583</u>	<u>46.060.800</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>48.164.583</u>	<u>46.060.800</u>
PASSIVER I ALT		<u>27.952.893</u>	<u>26.703.375</u>
Personaleforhold	10		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	11		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	12		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 340, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 340, ultimo	<u>34.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 292, primo	29.207.424	29.207.424
Ændring i året	<u>240.000</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 294, ultimo	<u>29.447.424</u>	<u>29.207.424</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>4.552.576</u>	<u>4.792.576</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>591.835</u>	<u>623.035</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>3.960.741</u>	<u>4.169.541</u>
Pr. anpart	<u>46</u>	<u>48</u>
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 242, primo	24.150.000	20.850.000
Ændring i året	<u>3.000.000</u>	<u>3.300.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 272, ultimo	<u>27.150.000</u>	<u>24.150.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>27.150.000</u>	<u>24.150.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.529.500</u>	<u>3.139.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>23.620.500</u>	<u>21.010.500</u>
Pr. anpart	<u>272</u>	<u>242</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 582, primo	58.150.000	54.850.000
Ændring i året	3.000.000	3.300.000
	<u>61.150.000</u>	<u>58.150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 612, ultimo		
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 292, primo	29.207.424	29.207.424
Ændring i året	240.000	0
	<u>29.447.424</u>	<u>29.207.424</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 294, ultimo		
Resthæftelse, før egne anparter	31.702.576	28.942.576
Heraf resthæftelse, egne anparter	4.121.335	3.762.535
Resthæftelse, efter egne anparter	27.581.241	25.180.041
Pr. anpart	317	289
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-48.564.849	-48.234.874
Overført af årets resultat	-1.063.065	-329.975
Hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-31.200	0
	<u>-49.659.114</u>	<u>-48.564.849</u>
Overført resultat, ultimo		
Egenkapital i alt	<u>-20.211.690</u>	<u>-19.357.425</u>

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 612 i selskabet.

NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.380.763	2.364.326
Forsikring	42.073	67.209
Lejeindtægter i alt	<u>2.422.836</u>	<u>2.431.535</u>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 281.541 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2037.		
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	42.073	67.209
Engelsk ejerregister	0	13.063
Grundleje	833	881
Driftsomkostninger i alt	<u>42.906</u>	<u>81.153</u>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	199.202	189.716
Bestyrelseshonorar	30.000	60.000
Revision, DK	27.500	26.250
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	15.910	16.366
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, West Bromwich, receiver	315.060	234.262
Diverse omkostninger	4.780	3.499
Administrationsomkostninger i alt	<u>609.421</u>	<u>547.062</u>
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	841	0
Renter, investorer	30	0
Renter, øvrige	0	75
Kursgevinst, valuta	106	0
Finansielle indtægter i alt	<u>977</u>	<u>75</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.910.075	2.850.927
Renter, komplementarselskab	16.428	15.530
Renter, bank	0	3.117
Kurstab, valuta	0	58
Finansielle omkostninger i alt	<u>2.926.503</u>	<u>2.869.632</u>

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	525.322	-306.145
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	611.586	-1.490.841
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 8	-925.706	2.301.690
Regulering mellemregning, West Bromwich, kursrelateret	-119.250	231.558
	<u>91.952</u>	<u>736.262</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
Regulering til dagsværdi, primo	-41.791.250	-39.994.264
Årets regulering, afkastrelateret	525.322	-306.145
Årets regulering, kursrelateret	611.586	-1.490.841
Regulering til dagsværdi, ultimo	-40.654.342	-41.791.250
	<u>27.402.837</u>	<u>26.265.929</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.195.331	3.132.677
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	1.136.908	-1.796.986
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	281.541	276.020
Afkastkrav	8,25%	8,25%
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%	26.596.871	25.493.402
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	28.259.176	27.086.739
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		

NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
8 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.836.500
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.513.964	48.513.964
Kursregulering, primo	-7.962.329	-5.660.639
Årets kursregulering	925.706	-2.301.690
Kursregulering, ultimo	-7.036.623	-7.962.329
Kursværdi, ultimo	41.477.341	40.551.635
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	41.477.341	40.551.635
Lånets løbetid er til 21. oktober 2027, og renten er fast 6,15% p.a. i hele perioden.		
Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.		
9 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	235.479	222.611
Forudbetalt, investorindskud	0	2.800
Skyldig, West Bromwich	6.397.549	5.243.754
Skyldige omkostninger	54.214	40.000
Anden gæld i alt	6.687.242	5.509.165
10 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
11 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 27.403.		
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.		
- Primær pant i forsikringssummer.		

NOTER

12 Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern











Lånet hos West Bromwich er misligholdt, og långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver har kontrollen over ejendommen. Selskabsadministrator og selskabets bestyrelse er i dialog med långiver omkring en ændring af lånebetingelserne, så der i højere grad tages hensyn til den gældende lejeaftale. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet, da disse kun vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

  Thomas Rosenkilde Anderson Bestyrelsesmedlem 9cd00119-abf7-47d0-8340-950d57fd9960 2024-04-02 09:24:47Z	  Jack Germann Enevoldsen Bestyrelsesmedlem 1b0c01ec-da03-453a-ad3c-893687b026cb 2024-04-06 06:19:17Z
  Peter Thorsted Roldskov Bestyrelsesformand 7acd6be3-02a1-498b-9b20-43dabdc4eadc 2024-04-14 17:30:57Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-04-15 07:06:58Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-04-15 07:33:13Z	

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2023 (FM-262) KS Astor.pdf SHA256: f4e577628939620a9a1e2d94f46c86b0dce007f0f720e585c7e80d8d7cdd1913



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: da6a40fc-8db4-4961-bfbb-8cb9c626a6b8