

K/S Astor

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR-nr.: 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 25. maj 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 - 15
Noter	16 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 25. maj 2023

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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer og revisorerets 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 13 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 25. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.066.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en indtægt på t.dkk 736.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -330.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk -19.357. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter 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 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 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 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Lejeindtægter	1	2.431.535	2.329.879
Driftsomkostninger	2	<u>-81.153</u>	<u>-23.905</u>
Driftsresultat		2.350.382	2.305.974
Administrationsomkostninger	3	<u>-547.062</u>	<u>-341.002</u>
Resultat før finansielle poster		1.803.320	1.964.972
Finansielle indtægter	4	75	2.151
Finansielle omkostninger	5	<u>-2.869.632</u>	<u>-3.140.273</u>
Resultat før værdiregulering		-1.066.237	-1.173.150
Værdireguleringer	6	<u>736.262</u>	<u>-527.696</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-329.975</u>	<u>-1.700.846</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-329.975</u>	<u>-1.700.846</u>
		<u>-329.975</u>	<u>-1.700.846</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	7	<u>26.265.929</u>	<u>28.062.915</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>26.265.929</u>	<u>28.062.915</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>26.265.929</u>	<u>28.062.915</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		192.858	0
Andre tilgodehavender	8	<u>0</u>	<u>100</u>
Tilgodehavender i alt		<u>192.858</u>	<u>100</u>
Likvide beholdninger		<u>244.588</u>	<u>573.670</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>437.446</u>	<u>573.770</u>
AKTIVER I ALT		<u>26.703.375</u>	<u>28.636.685</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. 58.150.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.207.424	29.207.424
Overført resultat		<u>-48.564.849</u>	<u>-48.234.874</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-19.357.425</u>	<u>-19.027.450</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich	9	40.551.635	42.853.325
Anden gæld	10	<u>5.509.165</u>	<u>4.810.810</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>46.060.800</u>	<u>47.664.135</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>46.060.800</u>	<u>47.664.135</u>
PASSIVER I ALT		<u>26.703.375</u>	<u>28.636.685</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>2022</u> <u>DKK</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>
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	29.127.424
Ændring i året	<u>0</u>	<u>80.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 292, ultimo	<u>29.207.424</u>	<u>29.207.424</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>4.792.576</u>	<u>4.792.576</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>623.035</u>	<u>623.035</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>4.169.541</u>	<u>4.169.541</u>
Pr. anpart	<u>48</u>	<u>48</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 209, primo	20.850.000	18.350.000
Ændring i året	<u>3.300.000</u>	<u>2.500.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 242, ultimo	<u>24.150.000</u>	<u>20.850.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>24.150.000</u>	<u>20.850.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.139.500</u>	<u>2.710.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>21.010.500</u>	<u>18.139.500</u>
Pr. anpart	<u>242</u>	<u>209</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

	2022	2021
	DKK	DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 549, primo	54.850.000	52.350.000
Ændring i året	<u>3.300.000</u>	<u>2.500.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 582, ultimo	<u>58.150.000</u>	<u>54.850.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 292, primo	29.207.424	29.127.424
Ændring i året	<u>0</u>	<u>80.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 292, ultimo	<u>29.207.424</u>	<u>29.207.424</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>28.942.576</u>	<u>25.642.576</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.762.535</u>	<u>3.333.535</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>25.180.041</u>	<u>22.309.041</u>
Pr. anpart	<u>289</u>	<u>256</u>
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-48.234.874	-46.523.628
Overført af årets resultat	-329.975	-1.700.846
Hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>0</u>	<u>-10.400</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-48.564.849</u>	<u>-48.234.874</u>
Egenkapital i alt	<u>-19.357.425</u>	<u>-19.027.450</u>

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

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.364.326	2.306.860
Forsikring	67.209	23.019
Lejeindtægter i alt	2.431.535	2.329.879
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 276.020 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2037.		
	2022	2021
	DKK	DKK
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	67.209	23.019
Engelsk ejerregister	13.063	0
Grundleje	881	886
Driftsomkostninger i alt	81.153	23.905
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	189.716	183.688
Bestyrelseshonorar	60.000	0
Revision, DK	26.250	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.366	18.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, West Bromwich, receiver	234.262	95.161
Diverse omkostninger	3.499	2.010
Administrationsomkostninger i alt	547.062	341.002
4 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	0	2.140
Renter, øvrige	75	11
Finansielle indtægter i alt	75	2.151
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.850.927	2.853.842
Renter, komplementarselskab	15.530	14.680
Renter, bank	3.117	5.223
Kurstab, valuta	58	266.528
Finansielle omkostninger i alt	2.869.632	3.140.273

NOTER

	2022	2021
	DKK	DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-306.145	511.592
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.490.841	1.971.917
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	2.301.690	-3.011.205
Regulering mellemregning, West Bromwich, kursrelateret	231.558	0
Værdireguleringer i alt	736.262	-527.696
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	68.057.179	68.057.179
Årets til-/afgang	0	0
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
Regulering til dagsværdi, primo	-39.994.264	-42.477.773
Årets regulering, afkastrelateret	-306.145	511.592
Årets regulering, kursrelateret	-1.490.841	1.971.917
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.791.250	-39.994.264
Dagsværdi, ultimo	26.265.929	28.062.915
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.132.677	3.167.229
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	276.020	270.608
Afkastkrav	8,25%	8,00%
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%	25.493.402	27.212.524
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	27.086.739	28.968.170
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	2022	2021
	DKK	DKK
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende investorindskud	0	100
Andre tilgodehavender i alt	0	100

NOTER

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
9 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.836.500
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.513.964	48.513.964
Kursregulering, primo	-5.660.639	-8.671.844
Årets kursregulering	-2.301.690	3.011.205
Kursregulering, ultimo	-7.962.329	-5.660.639
Kursværdi, ultimo	40.551.635	42.853.325
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	40.551.635	42.853.325

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.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
10 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	222.611	210.431
Forudbetalt, investorindskud	2.800	0
Skyldig, West Bromwich	5.243.754	4.560.643
Skyldige omkostninger	40.000	39.736
Anden gæld i alt	5.509.165	4.810.810

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 26.266.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

NOTER

13 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.