

# **K/S Astor**

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

## **Årsrapport for 2021**

(15. regnskabsår)

CVR-nr.: 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 9. marts 2022

---

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 2021 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 9. marts 2022

Bestyrelse:

---

Jack Germann Enevoldsen (formand)

---

Peter Thorsted Roldskov

---

Klaus Stegler Bjerrum

## 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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere 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.

#### 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. prioritetslånene 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 regnskabsbrugere 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 9. marts 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	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
<b>Komplementar</b>	Astor Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Jack Germann Enevoldsen (formand) Peter Thorsted Roldskov Klaus Stegler Bjerrum
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
<b>Revision</b>	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 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.173.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -528.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -1.701.

### Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk -19.027. 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

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a. Lejen er i 2021 forhøjet til t.gbp 271. Den reducerede lejeindtægt siden 2016 har medført, at 1. prioritetslånet ikke kan serviceres fuldt ud, og Loan to Value klausulen i låneaftalen er brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. 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. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

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 2021 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 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

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**

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 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>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Lejeindtægter	1	2.329.879	2.245.941
Driftsomkostninger	2	<u>-23.905</u>	<u>-65.027</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.305.974</b>	<b>2.180.914</b>
Administrationsomkostninger	3	<u>-341.002</u>	<u>-307.517</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.964.972</b>	<b>1.873.397</b>
Finansielle indtægter	4	2.151	182.585
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.140.273</u>	<u>-2.686.079</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-1.173.150</b>	<b>-630.097</b>
Værdireguleringer	6	<u>-527.696</u>	<u>1.448.937</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-1.700.846</u></b>	<b><u>818.840</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.700.846</u>	<u>818.840</u>
		<b><u>-1.700.846</u></b>	<b><u>818.840</u></b>

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	<u>28.062.915</u>	<u>25.579.406</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>28.062.915</b></u>	<u><b>25.579.406</b></u>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>28.062.915</b></u>	<u><b>25.579.406</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	<u>7.251</u>	<u>100.875</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>7.251</b></u>	<u><b>100.875</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>566.519</b></u>	<u><b>654.457</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<u><b>573.770</b></u>	<u><b>755.332</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><b>28.636.685</b></u>	<u><b>26.334.738</b></u>

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

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 54.850.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.207.424	29.127.424
Overført resultat		<u>-48.234.874</u>	<u>-46.523.628</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>-19.027.450</u></b>	<b><u>-17.396.204</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich	9	42.853.325	39.842.120
Anden gæld	10	<u>4.810.810</u>	<u>3.888.822</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>47.664.135</u></b>	<b><u>43.730.942</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>47.664.135</u></b>	<b><u>43.730.942</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>28.636.685</u></b>	<b><u>26.334.738</u></b>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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. 291, primo	29.127.424	29.047.424
Ændring i året	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 292, ultimo	<u>29.207.424</u>	<u>29.127.424</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>4.792.576</u>	<u>4.872.576</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>623.035</u>	<u>633.435</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>4.169.541</u>	<u>4.239.141</u>
Pr. anpart	<u>48</u>	<u>49</u>
<b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 184, primo	18.350.000	15.350.000
Ændring i året	<u>2.500.000</u>	<u>3.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 209, ultimo	<u>20.850.000</u>	<u>18.350.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>20.850.000</u>	<u>18.350.000</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>2.710.500</u>	<u>2.385.500</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>18.139.500</u>	<u>15.964.500</u>
Pr. anpart	<u>209</u>	<u>184</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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 524, primo	52.350.000	49.350.000
Ændring i året	<u>2.500.000</u>	<u>3.000.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 549, ultimo	<u>54.850.000</u>	<u>52.350.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 291, primo	29.127.424	29.047.424
Ændring i året	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 292, ultimo	<u>29.207.424</u>	<u>29.127.424</u>
Resthæftelse, før egne anparter	<u>25.642.576</u>	<u>23.222.576</u>
Heraf resthæftelse, egne anparter	<u>3.333.535</u>	<u>3.018.935</u>
Resthæftelse, efter egne anparter	<u>22.309.041</u>	<u>20.203.641</u>
Pr. anpart	<u>256</u>	<u>232</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-46.523.628	-47.332.068
Overført af årets resultat	-1.700.846	818.840
Hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	<u>-10.400</u>	<u>-10.400</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-48.234.874</u>	<u>-46.523.628</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-19.027.450</u></b>	<b><u>-17.396.204</u></b>

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

## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Lejeindtægter	2.306.860	2.181.738
Forsikring	23.019	64.203
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.329.879</b>	<b>2.245.941</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 270.608 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2037.		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	23.019	64.203
Grundleje	886	824
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>23.905</b>	<b>65.027</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	183.688	179.208
Revision, DK	25.000	25.000
Revisor, DK, anden assistance	0	5.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.174	17.703
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, West Bromwich, receiver	95.161	60.743
Diverse omkostninger	2.010	2.894
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>341.002</b>	<b>307.517</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, investorer	2.140	10.095
Renter, øvrige	11	179
Kursgevinst, valuta	0	172.311
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>2.151</b>	<b>182.585</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.853.842	2.667.400
Renter, komplementarselskab	14.680	13.877
Renter, bank	5.223	4.802
Kurstab, valuta	266.528	0
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.140.273</b>	<b>2.686.079</b>



## NOTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	511.592	533.733
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.971.917	-1.641.370
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-3.011.205	2.556.574
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-527.696</b>	<b>1.448.937</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
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	-42.477.773	-41.370.136
Årets regulering, afkastrelateret	511.592	533.733
Årets regulering, kursrelateret	1.971.917	-1.641.370
Regulering til dagsværdi, ultimo	-39.994.264	-42.477.773
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>28.062.915</b>	<b>25.579.406</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.167.229	3.105.126
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	270.608	265.302
Afkastkrav	8,00%	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%	27.212.524	24.804.272
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	28.968.170	26.404.548
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK</b>
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	100	100
Tilgodehavende, gældsbreve	0	94.524
Mellemregning, receiver	7.151	6.251
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>7.251</b>	<b>100.875</b>

## NOTER

	<u>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
<b>9 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.836.500
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.513.964	48.513.964
Kursregulering, primo	-8.671.844	-6.115.270
Årets kursregulering	3.011.205	-2.556.574
Kursregulering, ultimo	-5.660.639	-8.671.844
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>42.853.325</b>	<b>39.842.120</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	42.853.325	39.842.120

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>2021</u> <u>DKK</u>	<u>2020</u> <u>DKK</u>
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	210.431	198.920
Skyldig, West Bromwich	4.560.643	3.651.052
Skyldige omkostninger	39.736	38.850
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>4.810.810</b>	<b>3.888.822</b>

**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 28.063.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

## NOTER

### 13 Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a. Lejen er i 2021 forhøjet til t.gbp 271. Den reducerede lejeindtægt siden 2016 har medført, at 1. prioritetslånet ikke kan serviceres fuldt ud, og Loan to Value klausulen i låneaftalen er brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangs solgt 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. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.