

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2021

(15. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. april 2022

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2021 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2021 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2021 for K/S Amber 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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. april 2022

I bestyrelsen:

Sabine Olesen (formand)

Poul Morten Pedersen

Mikael Skar Feilberg

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Amber Court

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Amber Court for regnskabsåret 1. januar 2021 - 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 2021 - 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.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 13 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslångiver fortsat har taget ejendommen i receivership som følge af brud på Loan to Value klausulen, hvilket betyder at selskabet ikke længere har kontrollen over ejendommen. Det er således for indeværende usikkert, om 1. prioritetsfinansieringen vil kunne fortsætte på de nuværende vilkår. Ledelsen og administrator forventer, at der vil kunne opnås tilstrækkelig finansiering til at kunne fortsætte driften i 2022 og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 fejlinformation, 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.

København, den 28. april 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Amber Court c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 31 04 87 02
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021
Komplementar	Amber Court Komplementar ApS
Bestyrelse	Sabine Olesen (formand) Poul Morten Pedersen Mikael Skar Feilberg
Selskabsadm.	Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
Revision	Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr.: 32 89 54 68

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Kipling Drive, Blackpool, England.

Resultat for regnskabsåret 2021

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 635.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 599.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.234.

Egenkapital pr. 31. december 2021

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2021 udgør t.dkk 6.311. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 13 i årsrapporten.

Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift

Lejen blev i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2021 forhøjet yderligere til t.gbp 195. Trods den øgede lejeindtægt er Loan to Value klausulen i låneaftalen brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Ledelsen og administrator forhandler løbende med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering og forventer på baggrund af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at opnå et positivt resultat. Der er dog usikkerhed forbundet med dette.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2022. Det er endnu for tidligt at vurdere pandemiens langsigtede påvirkning af markedsværdien på investeringsejendomme.

Udover ovennævnte er der ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Amber Court for 2021 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 886,04 (823,78 pr. 31/12 2020).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder grundleje og forsikring i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Finansiering**

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.

Skat

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme 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

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021 dkk</u>	<u>2020 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.694.089	1.597.999
Driftsomkostninger	2	-28.774	-26.820
Nettoleje		1.665.315	1.571.179
Administrationsomkostninger	3	-241.589	-298.647
Resultat før finansielle poster m.v.		1.423.726	1.272.532
Finansielle indtægter	4	198.093	0
Finansielle omkostninger	5	-986.533	-1.024.236
Resultat før værdiregulering		635.286	248.296
Værdireguleringer	6	598.734	-2.981.871
ÅRETS RESULTAT		1.234.020	-2.733.575
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.234.020	-2.733.575
		1.234.020	-2.733.575

BALANCE PR. 31. december 2021**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	21.605.430	19.693.400
Materielle anlægsaktiver i alt		21.605.430	19.693.400
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.605.430	19.693.400
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	1.187.198	1.057.862
Tilgodehavender i alt		1.187.198	1.057.862
Likvide beholdninger		499.608	473.464
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.686.806	1.531.326
AKTIVER I ALT		23.292.236	21.224.726

BALANCE PR. 31. december 2021**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2021</u> dkk	<u>31.12.2020</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 21.320.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		14.546.539	14.345.425
Overført resultat		-8.235.870	-9.449.779
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.310.669</u>	<u>4.895.646</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			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	16.719.575	16.080.186
Anden gæld	10	261.992	248.894
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>16.981.567</u>	<u>16.329.080</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>16.981.567</u>	<u>16.329.080</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.292.236</u>	<u>21.224.726</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 146,1, primo	14.610.000	14.510.000
Ændring i året	120.000	100.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 147,3, ultimo	14.730.000	14.610.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 143,5, primo	14.345.425	14.123.197
Ændring i året	201.114	222.228
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 145,5, ultimo	14.546.539	14.345.425
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	183.461	264.575
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	18.346	26.458
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	165.115	238.118
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	2	3
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 37,9, primo	3.790.000	3.890.000
Ændring i året	-120.000	-100.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 36,7, ultimo	3.670.000	3.790.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-Kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.670.000	3.790.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	367.000	379.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.303.000	3.411.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	37	38
	<hr/>	<hr/>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE, fortsat

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 29,5, primo	2.360.000	1.760.000
Ændring i året	560.000	600.000
	<hr/>	<hr/>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 36,5, ultimo	2.920.000	2.360.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	2.920.000	2.360.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	365.000	295.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.555.000	2.065.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	37	30
	<hr/>	<hr/>
For den Ny Indskudskapital 2 gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Ltd. ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.		
Det er noteret i selskabets ejerbog, hvilke investorer der er ejer af A- henholdsvis B-anparter.		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	20.760.000	20.160.000
Ændring i året	560.000	600.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	21.320.000	20.760.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	14.345.425	14.123.197
Ændring i året	201.114	222.228
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	14.546.539	14.345.425
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.773.461	6.414.575
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	750.346	700.458
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.023.115	5.714.118
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-anpart	39	41
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	75	70
	<hr/>	<hr/>

EGENKAPITALOPGØRELSE, forsat, forsat

	31.12.2021	31.12.2020
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, forsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-9.449.779	-6.693.981
Overført af årets resultat	1.234.020	-2.733.575
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-20.111	-22.223
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-8.235.870	-9.449.779
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	6.310.669	4.895.646
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.666.201	1.572.070
Forsikring	27.888	25.929
Lejeindtægter i alt	1.694.089	1.597.999
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.</p> <p>Lejen udgør p.t. GBP 195.317 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.</p>		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	27.888	25.929
Grundleje	886	891
Driftsomkostninger i alt	28.774	26.820
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	81.232	79.251
Revision, DK	25.000	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.174	17.703
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, West Bromwich, receiver	94.153	154.767
Diverse omkostninger	3.743	2.639
Administrationsomkostninger i alt	241.589	298.647
4 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	198.093	0
Finansielle indtægter i alt	198.093	0
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	966.895	949.105
Renter, komplementarselskab	15.500	14.653
Renter, pengeinstitutter	4.138	3.295
Kurstab, valuta	0	57.183
Finansielle omkostninger i alt	986.533	1.024.236

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	393.866	-2.750.020
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.518.164	-1.263.678
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.313.296	1.031.827
Værdireguleringer i alt	598.734	-2.981.871
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
Regulering til dagsværdi, primo	-9.027.379	-5.013.681
Årets regulering, afkastrelateret	393.866	-2.750.020
Årets regulering, kursrelateret	1.518.164	-1.263.678
Regulering til dagsværdi, ultimo	-7.115.349	-9.027.379
Dagsværdi, ultimo	21.605.430	19.693.400
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.438.426	2.390.614
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	195.318	191.488
Afkastkrav	7,50%	7,50%
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%	20.908.481	19.058.129
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.350.445	20.372.483
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	1.187.198	1.057.862
Andre tilgodehavender i alt	1.187.198	1.057.862

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	19.564.039	20.237.946
	<u> </u>	<u> </u>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.887.000	1.952.000
	<u> </u>	<u> </u>
Kursregulering, primo	-4.157.760	-3.125.933
Årets kursregulering	1.313.296	-1.031.827
	<u> </u>	<u> </u>
Kursregulering, ultimo	-2.844.464	-4.157.760
	<u> </u>	<u> </u>
Kursværdi, ultimo	16.719.575	16.080.186
	<u> </u>	<u> </u>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
Langfristet del i alt	0	0
	<u> </u>	<u> </u>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	16.719.575	16.080.186
	<u> </u>	<u> </u>

Lånets løbetid er til 21. januar 2028, 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.

NOTER

	2021	2020
	dkk	dkk
10 Anden gæld		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	222.175	210.028
Skyldige renter	181	116
Skyldige omkostninger	39.636	38.750
Anden gæld i alt	261.992	248.894

11 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.605 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilde.

Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.

13 Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift

Lejen blev i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev forøget fra t.gbp 140 til t.gbp 176 p.a., lejen er i 2021 forhøjet yderligere til t.gbp 195. Trods den øgede lejeindtægt er Loan to Value klausulen i låneaftalen brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Såfremt banken vælger at opsiges lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

Ledelsen og administrator forhandler løbende med 1. prioritetslångiver om fortsat finansiering og forventer på baggrund af erfaringer fra tidligere lignende forhandlingsforløb at opnå et positivt resultat. Der er dog usikkerhed forbundet med dette.

Ledelsen aflægger som følge heraf årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.