

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2022

(16. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 2023

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 2022 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2022 - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2022 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 2. maj 2023

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 2022 - 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 2022 - 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 revisorers 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.

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 2023 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 2. maj 2023

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 2022 - 31. december 2022

Komplementar Amber Court Komplementar ApS
c/o Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

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 2022

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 376.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 612.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 236.

Egenkapital pr. 31. december 2022

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2022 udgør t.dkk 6.237. 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

Selskabets 1. prioritetslångiver tog i 2016 ejendommen i receivership som følge af brud på den såkaldte "Loan to Value" klausul. Dette indebærer, at långiver siden da har haft kontrollen over ejendommen.

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Amber Court for 2022 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 838,45 (886,04 pr. 31/12 2021).

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 2022 - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022 dkk</u>	<u>2021 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.763.552	1.694.089
Driftsomkostninger	2	-70.991	-28.774
Nettoleje		1.692.561	1.665.315
Administrationsomkostninger	3	-367.081	-241.589
Resultat før finansielle poster m.v.		1.325.480	1.423.726
Finansielle indtægter	4	79	198.093
Finansielle omkostninger	5	-949.999	-986.533
Resultat før værdiregulering		375.560	635.286
Værdireguleringer	6	-611.516	598.734
ÅRETS RESULTAT		-235.956	1.234.020
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-235.956	1.234.020
		-235.956	1.234.020

BALANCE PR. 31. december 2022**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	20.181.173	21.605.430
Materielle anlægsaktiver i alt		20.181.173	21.605.430
ANLÆGSAKTIVER I ALT		20.181.173	21.605.430
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		139.199	0
Andre tilgodehavender	8	1.145.239	1.187.198
Tilgodehavender i alt		1.284.438	1.187.198
Likvide beholdninger		507.135	499.608
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.791.573	1.686.806
AKTIVER I ALT		21.972.746	23.292.236

BALANCE PR. 31. december 2022**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2022</u> dkk	<u>31.12.2021</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 22.200.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		14.726.539	14.546.539
Overført resultat		-8.489.826	-8.235.870
EGENKAPITAL I ALT		<u>6.236.713</u>	<u>6.310.669</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	15.461.018	16.719.575
Anden gæld	10	275.015	261.992
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.736.033</u>	<u>16.981.567</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>15.736.033</u>	<u>16.981.567</u>
PASSIVER I ALT		<u>21.972.746</u>	<u>23.292.236</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 147,3, primo	14.730.000	14.610.000
Ændring i året	180.000	120.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 149,1, ultimo	14.910.000	14.730.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 145,5, primo	14.546.539	14.345.425
Ændring i året	180.000	201.114
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 147,3, ultimo	14.726.539	14.546.539
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	183.461	183.461
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	18.346	18.346
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	165.115	165.115
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	2	2
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 36,7, primo	3.670.000	3.790.000
Ændring i året	-180.000	-120.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 34,9, ultimo	3.490.000	3.670.000
	<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	3.490.000	3.670.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	349.000	367.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.141.000	3.303.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	35	37
	<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

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 36,5, primo	2.920.000	2.360.000
Ændring i året	880.000	560.000
	<hr/>	<hr/>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 47,5, ultimo	3.800.000	2.920.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	3.800.000	2.920.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	475.000	365.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.325.000	2.555.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	48	37
	<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	21.320.000	20.760.000
Ændring i året	880.000	560.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	22.200.000	21.320.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	14.546.539	14.345.425
Ændring i året	180.000	201.114
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	14.726.539	14.546.539
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.473.461	6.773.461
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	842.346	750.346
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.631.115	6.023.115
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-anpart	37	39
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	84	75
	<hr/>	<hr/>

EGENKAPITALOPGØRELSE, forsat, forsat

	31.12.2022	31.12.2021
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital, forsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-8.235.870	-9.449.779
Overført af årets resultat	-235.956	1.234.020
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-18.000	-20.111
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-8.489.826	-8.235.870
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	<u>6.236.713</u>	<u>6.310.669</u>

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

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.706.505	1.666.201
Forsikring	57.047	27.888
	<u>1.763.552</u>	<u>1.694.089</u>
Lejeindtægter i alt		
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 199.224 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	57.047	27.888
Grundleje	881	886
Engelsk ejerregister	13.063	0
	<u>70.991</u>	<u>28.774</u>
Driftsomkostninger i alt		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	83.898	81.232
Revision, DK	26.250	25.000
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.366	18.174
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Omkostninger, West Bromwich, receiver	227.329	94.153
Hensat til tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs, reg. tidl. år	-463.261	0
Realiseret tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs	452.035	0
Diverse omkostninger	5.177	3.743
	<u>367.081</u>	<u>241.589</u>
Administrationsomkostninger i alt		
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	79	0
Kursgevinst, valuta	0	198.093
	<u>79</u>	<u>198.093</u>
Finansielle indtægter i alt		
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	920.470	966.895
Renter, komplementarselskab	16.396	15.500
Renter, pengeinstitutter	3.796	4.138
Kurstab, valuta	9.337	0
	<u>949.999</u>	<u>986.533</u>
Finansielle omkostninger i alt		

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-278.784	393.866
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	-1.145.473	1.518.164
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	812.741	-1.313.296
	<u>-611.516</u>	<u>598.734</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
	<u>28.720.779</u>	<u>28.720.779</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
	<u>2.770.193</u>	<u>2.770.193</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-7.115.349	-9.027.379
Årets regulering, afkastrelateret	-278.784	393.866
Årets regulering, kursrelateret	-1.145.473	1.518.164
	<u>-8.539.606</u>	<u>-7.115.349</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-8.539.606	-7.115.349
	<u>-8.539.606</u>	<u>-7.115.349</u>
Dagsværdi, ultimo	20.181.173	21.605.430
	<u>20.181.173</u>	<u>21.605.430</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.406.962	2.438.426
	<u>2.406.962</u>	<u>2.438.426</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	199.224	195.318
Afkastkrav	7,75%	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%	19.550.511	20.908.481
	<u>19.550.511</u>	<u>20.908.481</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	20.853.879	22.350.445
	<u>20.853.879</u>	<u>22.350.445</u>
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	1.145.239	1.187.198
	<u>1.145.239</u>	<u>1.187.198</u>
Andre tilgodehavender i alt	1.145.239	1.187.198
	<u>1.145.239</u>	<u>1.187.198</u>

NOTER

	2022	2021
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	19.118.223	19.564.039
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.844.000	1.887.000
Kursregulering, primo	-2.844.464	-4.157.760
Årets kursregulering	-812.741	1.313.296
Kursregulering, ultimo	-3.657.205	-2.844.464
Kursværdi, ultimo	15.461.018	16.719.575
<u>Langfristet del:</u>		
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
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	15.461.018	16.719.575
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.		
10 Anden gæld		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	235.015	222.175
Skyldige renter	0	181
Skyldige omkostninger	40.000	39.636
Anden gæld i alt	275.015	261.992
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

NOTER

12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 20.181 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

Selskabets 1. prioritetslångiver tog i 2016 ejendommen i receivership som følge af brud på den såkaldte "Loan to Value" klausul. Dette indebærer, at långiver siden da har haft kontrollen over ejendommen.

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.