

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2023

(17. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23. april 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 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december - Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14 - 16
Noter til årsrapporten	17 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2023 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.

Søborg, den 23. april 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 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer og 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 2024 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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 23. april 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Frederik Sandvad Myralf

Statsautoriseret revisor

mne49044

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 2023 - 31. december 2023

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 2023

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 487.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 431.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 918.

Egenkapital pr. 31. december 2023

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2023 udgør t.dkk 7.317. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 237 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 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

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 857,59 (838,45 pr. 31/12 2022).

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.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien for investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling og tomgang. De budgetterede pengestrømme divideres med det skønnede afkastkrav og korrigeres for gennemsnitlige engelske handelsomkostninger, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2023 - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023 dkk</u>	<u>2022 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.794.749	1.763.552
Driftsomkostninger	2	-296.296	-298.320
Nettoleje		1.498.453	1.465.232
Administrationsomkostninger	3	-212.797	-139.752
Resultat før finansielle poster m.v.		1.285.656	1.325.480
Finansielle indtægter	4	114.214	79
Finansielle omkostninger	5	-912.903	-949.999
Resultat før værdiregulering		486.967	375.560
Værdireguleringer	6	430.999	-611.516
ÅRETS RESULTAT		917.966	-235.956
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		917.966	-235.956
		917.966	-235.956

BALANCE PR. 31. december 2023**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	21.054.709	20.181.173
Materielle anlægsaktiver i alt		21.054.709	20.181.173
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.054.709	20.181.173
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		294.865	139.199
Andre tilgodehavender	8	1.148.540	1.145.239
Tilgodehavender i alt		1.443.405	1.284.438
Likvide beholdninger		506.461	507.135
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.949.866	1.791.573
AKTIVER I ALT		23.004.575	21.972.746

BALANCE PR. 31. december 2023**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2023</u> dkk	<u>31.12.2022</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 22.600.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		14.906.539	14.726.539
Overført resultat		-7.589.860	-8.489.826
EGENKAPITAL I ALT		<u>7.316.679</u>	<u>6.236.713</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	15.385.165	15.461.018
Anden gæld	10	302.731	275.015
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.687.896</u>	<u>15.736.033</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>15.687.896</u>	<u>15.736.033</u>
PASSIVER I ALT		<u>23.004.575</u>	<u>21.972.746</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 149,1, primo	14.910.000	14.730.000
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 150,9, ultimo	15.090.000	14.910.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 147,3, primo	14.726.539	14.546.539
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 149,1, ultimo	14.906.539	14.726.539
	<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. 34,9, primo	3.490.000	3.670.000
Ændring i året	-180.000	-180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 33,1, ultimo	3.310.000	3.490.000
	<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	3.310.000	3.490.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	331.000	349.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.979.000	3.141.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	33	35
	<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

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 47,5, primo	3.800.000	2.920.000
Ændring i året	400.000	880.000
	<hr/>	<hr/>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 52,5, ultimo	4.200.000	3.800.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.200.000	3.800.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	525.000	475.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.675.000	3.325.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	53	48
	<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	22.200.000	21.320.000
Ændring i året	400.000	880.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	22.600.000	22.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	14.726.539	14.546.539
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	14.906.539	14.726.539
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.693.461	7.473.461
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	874.346	842.346
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.819.115	6.631.115
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-anpart	35	37
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	87	84
	<hr/>	<hr/>

EGENKAPITALOPGØRELSE, fortsat

	31.12.2023	31.12.2022
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	14.906.539	14.726.539
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital, fortsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-8.489.826	-8.235.870
Overført af årets resultat	917.966	-235.956
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-18.000	-18.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-7.589.860	-8.489.826
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	7.316.679	6.236.713
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 237 i selskabet.

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
1 Lejeindtægter		
Leje	1.722.628	1.706.505
Forsikring	72.121	57.047
	<u>1.794.749</u>	<u>1.763.552</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 203.209 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	62.939	57.047
Omkostninger, West Bromwich, receiver	232.524	227.329
Grundleje	833	881
Engelsk ejerregister	0	13.063
	<u>296.296</u>	<u>298.320</u>
Driftsomkostninger i alt		
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	88.093	83.898
Revision, DK	27.500	26.250
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	15.910	16.366
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	57.256	0
Hensat til tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs, reg. tidl. år	0	-463.261
Realiseret tab på tilgh. Estatum Holding u/konkurs	0	452.035
Diverse omkostninger	4.751	5.177
	<u>212.797</u>	<u>139.752</u>
Administrationsomkostninger i alt		
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	625	79
Kursgevinst, valuta	113.589	0
	<u>114.214</u>	<u>79</u>
Finansielle indtægter i alt		
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	895.558	920.470
Renter, komplementarselskab	17.345	16.396
Renter, pengeinstitutter	0	3.796
Kurstab, valuta	0	9.337
	<u>912.903</u>	<u>949.999</u>
Finansielle omkostninger i alt		

NOTER

	<u>2023</u> dkk	<u>2022</u> dkk
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	403.630	-278.784
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	469.906	-1.145.473
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-442.537	812.741
Værdireguleringer i alt	<u>430.999</u>	<u>-611.516</u>
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	<u>28.720.779</u>	<u>28.720.779</u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	<u>2.770.193</u>	<u>2.770.193</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-8.539.606	-7.115.349
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	403.630	-278.784
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	469.906	-1.145.473
Regulering til dagsværdi, ultimo	<u>-7.666.070</u>	<u>-8.539.606</u>
Dagsværdi, ultimo	<u>21.054.709</u>	<u>20.181.173</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	<u>2.455.102</u>	<u>2.406.962</u>
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	<u>873.536</u>	<u>-1.424.257</u>
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	203.209	199.224
Afkastkrav	7,75%	7,75%
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%	<u>20.396.749</u>	<u>19.550.511</u>
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	<u>21.756.533</u>	<u>20.853.879</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	1.111.515	1.145.239
Tilgodehavende forsikring	37.025	0
Andre tilgodehavender i alt	<u>1.148.540</u>	<u>1.145.239</u>

NOTER

	2023	2022
	dkk	dkk
9 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	18.599.833	19.118.223
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.794.000	1.844.000
Kursregulering, primo	-3.657.205	-2.844.464
Årets kursregulering	442.537	-812.741
Kursegulering, ultimo	-3.214.668	-3.657.205
Kursværdi, ultimo	15.385.165	15.461.018
<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	15.385.165	15.461.018
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	248.617	235.015
Skyldige omkostninger	54.114	40.000
Anden gæld i alt	302.731	275.015
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 21.055 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.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers

  Sabine Olesen Bestyrelsesformand ee8c7f0d-0f9c-47a0-aafa-e6abe3c6e8c4 2024-04-25 09:34:20Z	  Poul Morten Pedersen Bestyrelsesmedlem 2f961586-9393-4308-81a9-3bd739de81b1 2024-04-25 10:33:51Z
  Mikael Skar Feilberg Bestyrelsesmedlem 4c3d22ff-8d42-4e33-b71d-24b84162079f 2024-04-25 15:48:28Z	  Frederik Sandvad Myralf Revisor 30653e17-bb3b-425d-bb5c-c76115ca353d 2024-05-01 10:18:24Z
  Pia Thusgaard Dirigent 2ea76778-713b-497d-80e6-ca91cdd9b988 2024-05-01 10:21:54Z	

Documents in the transaction

Årsrapport 2023 (FM-258) KS Amber Court.pdf

SHA256: 6f44569834a31e00c1b18e6523578a6d4c350c85bbc6bca531c32850f4c442ca



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.