

K/S Imperial Wharf, London
Lyngsø Allé 3, 2970 Hørsholm

Årsrapport for
2020

CVR-nr. 31 36 48 33

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2021.

Mathias Mikkil Johansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 6 Selskabsoplysninger
- 7 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

- 8 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Egenkapitalopgørelse
- 16 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for K/S Imperial Wharf, London.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Der træffes på generalforsamlingen den 6. juli 2021 beslutning om, at årsregnskabet for 2021 og frem over ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 6. juli 2021

Bestyrelse

Chili Fine Signe Gruelund
Formand

Mathias Mikkel Johansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K/S Imperial Wharf, London

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imperial Wharf, London for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for følgende poster i årsregnskabet:

Andre tilgodehavender:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, indregnet til kr. 766.083, da vi ikke har kunnet indhente bevis for indestående på klientkontoen hos engelsk administrator.

Anden gæld.

Vi tager forbehold for størrelsen af den indregnede gæld fra voldgiftsgælden kr. 1.509.025 indregnet under anden gæld.

Sikkerhedsstillelser og forpligtelser:

Vi tager forbehold for oplysning om sikkerhedsstillelser og forpligtelser, da vi ikke har kunne opnå udskrift fra tingbogen med ejendommen.

Vi tager endvidere forbehold for følgende sammenligningstal pr. 31.12.2019, da der er afgivet en afkræftende konklusion sidste år:

Andre tilgodehavender:

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af andre tilgodehavender, indregnet til kr. 1.654.687, da vi ikke har kunnet indhente bevis for indestående på klientkontoen hos engelsk administrator.

Sikkerhedsstillelser og forpligtelser:

Vi tager forbehold for oplysning om sikkerhedsstillelser og forpligtelser, da vi ikke har kunne opnå udskrift fra tingbogen med ejendommen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 med forbehold.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed ved fortsat drift. 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 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. Fejlinformationer 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for konklusion med forbehold”, er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af utilstrækkelige oplysninger om væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om den væsentlige usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Bortset herfra og baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Øvrige rapporteringsforpligtelser

Manglende overholdelse af bogføringsloven

Selskabet ligger ikke inden for alle bilag, der ligger til grund for bogføringen, hvorfor vi ikke kan vurdere om bogføringslovens regler er overholdt. Ledelsen kan ifalde ansvar. Vores påtegning er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Manglende overholdelse af momslovgivning

Selskabet har ikke indberettet moms rettidigt, hvilket ledelsen kan ifalde ansvar for. Vores påtegning er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Risskov, den 6. juli 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Imperial Wharf, London Lyngsø Allé 3 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 31 36 48 33
	Hjemsted: Lyngby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Chili Fine Signe Gruelund, Formand Mathias Mikkel Johansen
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er i 2019 afsagt en voldgiftsdom. Forventet forpligtelse er indregnet, dog er der ikke medgået aftale om vilkår for afvikling af gæld.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.585.657 kr. mod 3.780.219 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.231.795 kr. mod -3.699.538 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets ejendom er efter status under salg, og der foreligger udkast til en overdragelsesaftale med en køber. Ejendommen er per 31.12.2020 indregnet til værdien af det forventede provenu. Som led i overdragelsen forventes der aftalt med køber, at denne overtager finansieringen. I salgsprovenuet er der medtages omkostninger til førtidsindfrielse af lån 9.473 t.kr som overgår til køber ved overtagelse af lånet. Såfremt overdragelsen gennemføres forventes at alle kendte kreditorer kan honoreres.

Gæld til realkreditinstitutter medtages som kortfristet gæld under forudsætning af at ejendommen overdrages og finansieringen overtages af køber.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Imperial Wharf, London er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Varebeholdninger

Varebeholdninger indeholder aktiver bestemt for salg. Ejendommen er indregnet til forventet salgspåværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	3.585.657	3.780.219
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.320.856
Andre driftsomkostninger	-9.289.895	0
Driftsresultat	-5.704.238	1.459.363
Andre finansielle indtægter	2.708.714	113.382
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.693.038	-5.247.532
Resultat før skat	-5.688.562	-3.674.787
3 Skat af årets resultat	-543.233	-24.751
Årets resultat	-6.231.795	-3.699.538
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-6.231.795	-3.699.538
Disponeret i alt	-6.231.795	-3.699.538

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	0	57.203.000
Materielle anlægsaktiver i alt	0	57.203.000
Anlægsaktiver i alt	0	57.203.000
Omsætningsaktiver		
Aktiver bestemt for salg	47.913.104	0
Varebeholdninger i alt	47.913.104	0
Andre tilgodehavender	991.702	1.840.952
Tilgodehavender i alt	991.702	1.840.952
Likvide beholdninger	14.219	16.593
Omsætningsaktiver i alt	48.919.025	1.857.545
Aktiver i alt	48.919.025	59.060.545

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	12.290.000	12.290.000
Overført resultat	-8.504.756	-2.272.961
Egenkapital i alt	3.785.244	10.017.039
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	0	41.806.395
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	160.499	155.499
Langfristede gældsforpligtelser i alt	160.499	41.961.894
Kortfristet del af langfristet gæld	39.330.974	1.254.818
Kreditinstitutter	2.139.182	2.254.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	991.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser	97.515	28.400
Anden gæld	3.405.611	2.551.890
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	44.973.282	7.081.612
Gældsforpligtelser i alt	45.133.781	49.043.506
Passiver i alt	48.919.025	59.060.545
1 Usikkerhed om going concern		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	12.290.000	-1.931.078	10.358.922
Valutakursregulering	0	3.357.655	3.357.655
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-3.699.538</u>	<u>-3.699.538</u>
Egenkapital 1. januar 2020	12.290.000	-2.272.961	10.017.039
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-6.231.795</u>	<u>-6.231.795</u>
	<u>12.290.000</u>	<u>-8.504.756</u>	<u>3.785.244</u>

Stamkapitalen udgør 31.600.000, fordelt på 100 anparter á 316.000.

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets ejendom er efter status under salg, og der foreligger udkast til en overdragelsesaftale med en køber. Ejendommen er per 31.12.2020 indregnet til værdien af det forventede provenu. Som led i overdragelsen forventes der aftalt med køber, at denne overtager finansieringen. I salgsprovenuet er der medtages omkostninger til førtidsindfrielse af lån 9.473 t.kr som overgår til køber ved overtagelse af lånet. Såfremt overdragelsen gennemføres forventes at alle kendte kreditorer kan honoreres.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.000	11.847
Andre finansielle omkostninger	<u>2.688.038</u>	<u>5.235.685</u>
	<u>2.693.038</u>	<u>5.247.532</u>
3. Skat af årets resultat		
Andre skatter	<u>543.233</u>	<u>24.751</u>
	<u>543.233</u>	<u>24.751</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	63.209.061	63.209.061
Afgang i årets løb	<u>-63.209.061</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>63.209.061</u>
Regulering til dagsværdi primo	-6.006.061	-7.042.860
Årets regulering til dagsværdi	0	1.036.799
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>6.006.061</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>0</u>	<u>-6.006.061</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>57.203.000</u>

Værdiansættelsen per 31.12.2020 er sket under hensyn til forventet værdi ved salg

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	39.330.974	43.061.213
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-39.330.974</u>	<u>-1.254.818</u>
	<u>0</u>	<u>41.806.395</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>35.234.459</u>
6. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	160.499	155.499
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>160.499</u>	<u>155.499</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 39.331 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 47.913 t.kr.

De likvide midler er pantsat til fordel for långiver.

Der er afgivet transport i lejeindtægter.

Ejendommen er opført på lejet grund. Lejeaftalen løber i 986 år. Den årlige lejeomkostning dækkes af lejer.

8. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

For tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten er der usikkerhed omkring evt. lokal engelsk restskat for 2019/2020. Der er indregnet acontoskat for 177 t.kr. pr. 31.12.2020.