

K/S Amber Court

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

Årsrapport for 2025

(19. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 24. marts 2026

Dirigent

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 2025 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 24. marts 2026

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 - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabets 1. prioritetslångiver fortsat har taget ejendommen i receivership som følge af brud på Loan to Value klausulen. Der er således væsentlig usikkerhed, 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 2026 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som 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.

Kolding, den 24. marts 2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 33 96 35 56

Morten Almtoft Lund
Statsautoriseret revisor
mne41365

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 - 31. december

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 Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Alle 4
6000 Kolding
CVR nr.: 33 96 35 56

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

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

Resultat for regnskabsåret 2025

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 705.

Regulering af ejendom til dagsværdi samt valutakursregulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk -21.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 684.

Egenkapital pr. 31. december 2025

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2025 udgør t.dkk 9.705. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 240 i selskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 2 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 muligheden for at råde over likviditetsstrømmene fra ejendommen og eventuelt gennemføre et salg.

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 væsentlig 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 2025 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 857,31 (899,34 pr. 31/12 2024).

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

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 - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025 dkk</u>	<u>2024 dkk</u>
Lejeindtægter	3	1.873.346	1.897.465
Driftsomkostninger	4	-200.596	-220.665
Nettoleje		1.672.750	1.676.800
Administrationsomkostninger	5	-167.888	-174.848
Resultat før finansielle poster m.v.		1.504.862	1.501.952
Finansielle indtægter	6	45.321	154.805
Finansielle omkostninger	7	-845.105	-910.732
Resultat før værdiregulering		705.078	746.025
Værdireguleringer	8	-20.715	634.395
ÅRETS RESULTAT		684.363	1.380.420
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		684.363	1.380.420
		684.363	1.380.420

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	9	21.898.166	22.521.308
Materielle anlægsaktiver i alt		21.898.166	22.521.308
ANLÆGSAKTIVER I ALT		21.898.166	22.521.308
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		302.084	310.681
Andre tilgodehavender	10	1.613.082	1.439.445
Tilgodehavender i alt		1.915.166	1.750.126
Likvide beholdninger		475.151	485.267
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		2.390.317	2.235.393
AKTIVER I ALT		24.288.483	24.756.701

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2025</u> dkk	<u>31.12.2024</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 22.880.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.266.539	15.086.539
Overført resultat		-5.561.077	-6.227.440
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.705.462</u>	<u>8.859.099</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	11	14.258.523	15.589.682
Anden gæld	12	324.498	307.920
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>14.583.021</u>	<u>15.897.602</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>14.583.021</u>	<u>15.897.602</u>
PASSIVER I ALT		<u>24.288.483</u>	<u>24.756.701</u>
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Personaleforhold	13		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	14		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
	dkk	dkk
Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 152,7, primo	15.270.000	15.090.000
Ændring i året	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 154,5, ultimo	<u>15.450.000</u>	<u>15.270.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 150,9, primo	15.086.539	14.906.539
Ændring i året	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 152,7, ultimo	<u>15.266.539</u>	<u>15.086.539</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>183.461</u>	<u>183.461</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>18.346</u>	<u>18.346</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>165.115</u>	<u>165.115</u>
Pr. A- og B-anpart	<u>2</u>	<u>2</u>
Ny Indskudskapital 1 udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 31,3, primo	3.130.000	3.310.000
Ændring i året	<u>-180.000</u>	<u>-180.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 29,5, ultimo	<u>2.950.000</u>	<u>3.130.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-Kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>2.950.000</u>	<u>3.130.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>295.000</u>	<u>313.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>2.655.000</u>	<u>2.817.000</u>
Pr. A- og B-anpart	<u>30</u>	<u>31</u>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	dkk	dkk
Egenkapital, fortsat		
Ny Indskudskapital 2 udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 54, primo	4.320.000	4.200.000
Ændring i året	<u>160.000</u>	<u>120.000</u>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 56, ultimo	<u>4.480.000</u>	<u>4.320.000</u>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>4.480.000</u>	<u>4.320.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>560.000</u>	<u>540.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>3.920.000</u>	<u>3.780.000</u>
Pr. B-anpart	<u>56</u>	<u>54</u>
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	22.720.000	22.600.000
Ændring i året	<u>160.000</u>	<u>120.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>22.880.000</u>	<u>22.720.000</u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	15.086.539	14.906.539
Ændring i året	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	<u>15.266.539</u>	<u>15.086.539</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>7.613.461</u>	<u>7.633.461</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>873.346</u>	<u>871.346</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>6.740.115</u>	<u>6.762.115</u>
Pr. A-anpart	<u>31</u>	<u>33</u>
Pr. B-anpart	<u>87</u>	<u>87</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE, fortsat

	31.12.2025	31.12.2024
	dkk	dkk
Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	<u>15.266.539</u>	<u>15.086.539</u>
Egenkapital, fortsat		
Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-6.227.440	-7.589.860
Overført af årets resultat	684.363	1.380.420
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	<u>-18.000</u>	<u>-18.000</u>
Overført resultat, ultimo	<u>-5.561.077</u>	<u>-6.227.440</u>
Egenkapital i alt	<u>9.705.462</u>	<u>8.859.099</u>

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 240 i selskabet.

NOTER**1 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 muligheden for at råde over likviditetsstrømmene fra ejendommen og eventuelt gennemføre et salg.

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 væsentlig usikkerhed forbundet med dette.

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

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	2025	2024
	dkk	dkk
3 Lejeindtægter		
Leje	1.797.822	1.819.810
Forsikring	75.524	77.655
Lejeindtægter i alt	1.873.346	1.897.465

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.

Lejen udgør p.t. GBP 211.418 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.

4 Driftsomkostninger

Forsikring	75.524	87.125
Omkostninger, West Bromwich, receiver	124.215	132.641
Grundleje	857	899
Driftsomkostninger i alt	200.596	220.665

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
5 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	94.675	92.366
Revision, DK	28.750	28.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.181	17.168
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Rådgiveromkostninger	0	11.889
Diverse omkostninger	6.995	6.013
	167.888	174.848
6 Finansielle indtægter		
Kursgevinst, valuta	45.321	154.805
	45.321	154.805
7 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	825.718	892.394
Renter, komplementarselskab	19.387	18.338
	845.105	910.732
8 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 9	450.425	421.094
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 9	-1.073.567	1.045.505
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 11	602.427	-832.204
	-20.715	634.395

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
9 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
Regulering til dagsværdi, primo	-6.199.471	-7.666.070
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	450.425	421.094
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	-1.073.567	1.045.505
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.822.613	-6.199.471
Dagsværdi, ultimo	21.898.166	22.521.308
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.554.288	2.504.204
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	-623.142	1.466.599
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	211.418	207.273
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%	21.213.848	21.817.517
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	22.628.105	23.272.018
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
10 Andre tilgodehavender		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	1.608.221	1.434.584
Andre tilgodehavender	4.861	4.861
Andre tilgodehavender i alt	1.613.082	1.439.445

NOTER

	2025	2024
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.243.414	17.972.146
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.663.170	1.733.458
Kursregulering, primo	-2.382.464	-3.214.668
Årets kursregulering	-602.427	832.204
Kursregulering, ultimo	-2.984.891	-2.382.464
Kursværdi, ultimo	14.258.523	15.589.682
<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	14.258.523	15.589.682

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.

12 Anden gæld		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	277.883	262.856
Skyldige omkostninger	46.615	45.064
Anden gæld i alt	324.498	307.920

13 Personaleforhold
Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 21.898 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.