

## **K/S Amber Court**

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

### **Årsrapport for 2024**

(18. regnskabsår)

CVR nr. 31 04 87 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 6. marts 2025

---

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 2024 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 6. marts 2025

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 2024 - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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. 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 2025 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.

Søborg, den 6. marts 2025

### Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR.nr. 32 89 54 68

Anders Mathias Jessen  
Statsautoriseret revisor  
mne46620

**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** Beierholm  
Godkendt 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 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 746.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 634.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 1.380.

### Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk 8.859. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 238 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 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 2024 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 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

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>2024 dkk</u>	<u>2023 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.897.465	1.794.749
Driftsomkostninger	2	-220.665	-296.296
<b>Nettoleje</b>		<b>1.676.800</b>	<b>1.498.453</b>
Administrationsomkostninger	3	-174.848	-212.797
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.501.952</b>	<b>1.285.656</b>
Finansielle indtægter	4	154.805	114.214
Finansielle omkostninger	5	-910.732	-912.903
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>746.025</b>	<b>486.967</b>
Værdireguleringer	6	634.395	430.999
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1.380.420</b>	<b>917.966</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.380.420	917.966
		<b>1.380.420</b>	<b>917.966</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	22.521.308	21.054.709
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>22.521.308</b>	<b>21.054.709</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>22.521.308</b>	<b>21.054.709</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavende leje		310.681	294.865
Andre tilgodehavender	8	1.439.445	1.148.540
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>1.750.126</b>	<b>1.443.405</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>485.267</b>	<b>506.461</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>2.235.393</b>	<b>1.949.866</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>24.756.701</b>	<b>23.004.575</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2024</u> dkk	<u>31.12.2023</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 22.720.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		15.086.539	14.906.539
Overført resultat		-6.227.440	-7.589.860
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b><u>8.859.099</u></b>	<b><u>7.316.679</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	15.589.682	15.385.165
Anden gæld	10	307.920	302.731
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.897.602</u></b>	<b><u>15.687.896</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b><u>15.897.602</u></b>	<b><u>15.687.896</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b><u>24.756.701</u></b>	<b><u>23.004.575</u></b>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og fortsatte drift	13		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 150,9, primo	15.090.000	14.910.000
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 152,7, ultimo	15.270.000	15.090.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 149,1, primo	14.906.539	14.726.539
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 150,9, ultimo	15.086.539	14.906.539
	<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/>
<b>Ny Indskudskapital 1 udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 33,1, primo	3.310.000	3.490.000
Ændring i året	-180.000	-180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter á kr. 31,3, ultimo	3.130.000	3.310.000
	<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	3.130.000	3.310.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	313.000	331.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	2.817.000	2.979.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. A- og B-anpart	31	33
	<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**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>Egenkapital, fortsat</b>		
<b>Ny Indskudskapital 2 udgør:</b>		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 52,5, primo	4.200.000	3.800.000
Ændring i året	120.000	400.000
	<hr/>	<hr/>
80.000 B-kommanditanparter á kr. 54, ultimo	4.320.000	4.200.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
80.000 B-kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	4.320.000	4.200.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	540.000	525.000
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	3.780.000	3.675.000
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	54	53
	<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.		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	22.600.000	22.200.000
Ændring i året	120.000	400.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	22.720.000	22.600.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 A- og B-kommanditanparter, primo	14.906.539	14.726.539
Ændring i året	180.000	180.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 A- og B-kommanditanparter, ultimo	15.086.539	14.906.539
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	7.633.461	7.693.461
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	871.346	874.346
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	6.762.115	6.819.115
	<hr/>	<hr/>
Pr. A-anpart	33	35
	<hr/>	<hr/>
Pr. B-anpart	87	87
	<hr/>	<hr/>

**EGENKAPITALOPGØRELSE, forsat**

	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Specifikation af egenkapital:</b>		
Kontant andel af indskudskapital	15.086.539	14.906.539
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital, forsat</b>		
<b>Overført resultat:</b>		
Overført resultat, primo	-7.589.860	-8.489.826
Overført af årets resultat	1.380.420	917.966
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-18.000	-18.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-6.227.440	-7.589.860
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.859.099</b>	<b>7.316.679</b>
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 10.000 (10%) egne B-anparter á kr. 238 i selskabet.

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Leje	1.819.810	1.722.628
Forsikring	77.655	72.121
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>1.897.465</b>	<b>1.794.749</b>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes (2) Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 207.273 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2037.		
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Forsikring	87.125	62.939
Omkostninger, West Bromwich, receiver	132.641	232.524
Grundleje	899	833
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>220.665</b>	<b>296.296</b>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	92.366	88.093
Revision, DK	28.125	27.500
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.168	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Kriminalitetsforsikring	2.318	2.318
Advokathonorar, UK	0	57.256
Rådgiveromkostninger	11.889	0
Diverse omkostninger	6.013	4.751
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>174.848</b>	<b>212.797</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	0	625
Kursgevinst, valuta	154.805	113.589
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>154.805</b>	<b>114.214</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	892.394	895.558
Renter, komplementarselskab	18.338	17.345
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>910.732</b>	<b>912.903</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	421.094	403.630
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.045.505	469.906
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-832.204	-442.537
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>634.395</b>	<b>430.999</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	28.720.779	28.720.779
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	2.770.193	2.770.193
Regulering til dagsværdi, primo	-7.666.070	-8.539.606
Årets regulering, afkastrelateret (resultatopgørelse)	421.094	403.630
Årets regulering, kursrelateret (resultatopgørelse)	1.045.505	469.906
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.199.471	-7.666.070
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>22.521.308</b>	<b>21.054.709</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.504.204	2.455.102
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	1.466.599	873.536
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	207.273	203.209
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%	21.817.517	20.396.749
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	23.272.018	21.756.533
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning, West Bromwich, cash sweep	1.434.584	1.111.515
Tilgodehavende forsikring	0	37.025
Andre tilgodehavender	4.861	0
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>1.439.445</b>	<b>1.148.540</b>

## NOTER

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	17.972.146	18.599.833
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.733.458	1.794.000
Kursregulering, primo	-3.214.668	-3.657.205
Årets kursregulering	832.204	442.537
Kursegulering, ultimo	-2.382.464	-3.214.668
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>15.589.682</b>	<b>15.385.165</b>
<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	15.589.682	15.385.165
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.		
<b>10 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Amber Court Komplementar ApS	262.856	248.617
Skyldige omkostninger	45.064	54.114
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>307.920</b>	<b>302.731</b>
<b>11 Personaleforhold</b>		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		

**NOTER****12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 22.521 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 væsentlig usikkerhed forbundet med dette.

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

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift. Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder. Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

## Underskrivere

  <b>Poul Morten Pedersen</b> Bestyrelsesmedlem 2f961586-9393-4308-81a9-3bd739de81b1 2025-03-07 08:46:14Z	   Underskriveren har navne- og adressebeskyttelse med MitID. Underskriveren har identificeret sig selv med MitID, og navnet nedenfor er anvendt af afsenderen. <b>Mikael Skar Feilberg</b> Bestyrelsesmedlem 4c3d22ff-8d42-4e33-b71d-24b84162079f 2025-03-07 15:22:38Z
  <b>Sabine Olesen</b> Bestyrelsesformand ee8c7f0d-0f9c-47a0-aafa-e6abe3c6e8c4 2025-03-10 07:27:08Z	  <b>Anders Mathias Jessen</b> Revisor 8116c5d8-e328-49eb-bb9d-a8162757314e 2025-03-10 07:46:55Z
  <b>Michael Penzien Facius</b> Dirigent d9524329-82fb-4ac2-9705-f544bf1d0cd1 2025-03-10 07:49:54Z	

## Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (FM-258) KS Amber Court.pdf SHA256:  
3aba58045988620e6c45ee6033a58e21e39ff019d239e93dbc99c24d23adb674



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed  
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.