

K/S Pier Avenue

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 21. april 2016

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 - 5 |
| Selskabsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver | 11 |
| Balance pr. 31. december 2015 - Passiver | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 - 18 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Pier Avenue.

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 21. april 2016

I bestyrelsen:

Mohan Lal Parson (formand)

Anders Mortensen

Thomas Sylvestersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kommanditisterne i K/S Pier Avenue

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pier Avenue for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til note 14 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for, at selskabets ejendom er taget i receivership, og at långiver kan bemyndige receiver til at sælge ejendommen. Da selskabets gældsforpligtelser ikke forventes at kunne blive dækket ved salg af ejendommen og realisation af andre aktiver, har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt at værdiansætte aktiver og forpligtelser baseret på en ikke-going concern situation. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER, fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 21. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr: 32895468

Carsten Collin

statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet K/S Pier Avenue
Amaliegade 27
1256 København K

CVR-nr.: 29785562
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Komplementar ApS Pier Avenue Komplementar

Bestyrelse Mohan Lal Parson (formand)
Anders Mortensen
Thomas Sylvestersen

Selskabsadm. Habro & Finansgruppen Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø
CVR-nr: 32895468

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 43-49, Pier Avenue, Clacton-on-Sea, Essex, CO15 1QG, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -963.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 905.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.868.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -29.227.

Selskabets finansiering, ejendom og going concern

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Lejers rekonstruktion og deraf manglende lejeindtægt har medført, at 1. prioritetslånet ikke er serviceret fuldt ud, hvor lånet formelt er forfaldent. Hertil kommer, at selskabets 1. prioritetsgæld har en såkaldt Loan To Value klausul, som trådte i kraft medio 2014. 1. prioritetsbanken har indhentet en vurdering, der viser, at der er brud på denne klausul. 1. prioritetsbanken har i april 2015 erklæret default på lånet, og ejendommen er taget i receivership, hvilket betyder, at långiver kan bemyndige receiver til at sælge ejendommen. Ejendommen forventes ikke at kunne sælges til en værdi, der sammen med kommanditisternes resthæftelse kan indfri restgælden på 1. prioritetslånet. Der er drøftelser om en rekonstruktion af lånet, som p.t. ikke har udmundet i en konkret løsning. Udfaldet er forbundet med væsentlig usikkerhed. Selskabets fortsatte drift vil i tilfælde af opsigelse være behæftet med usikkerhed og betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der forhandles med banken, og det forventes, at der indgås individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

Ejendommen er optaget til indhentet mæglervurdering fra Cushman & Wakefield dateret 24. september 2014. Mægler har i vurderingen lagt vægt på, at ejendommen er overrentet, og at tidshorizonten på genudlejning er forholdsvis lang. Dette skal ses i sammenhæng med, at den resterende løbetid på lejekontrakten er under 5 år. Mægler har i vurderingen taget højde for den uudnyttede 1. sal, som det vil kræve betydelig investering for at kunne udleje kombineret med, at Clacton on Sea ikke betragtes som en meget attraktiv handelsby. Ledelsen og administrator er enige i disse betragtninger og anser den i vurderingen angivne værdi på t.gbp 1.900 som værende korrekt udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2015.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt at værdiansætte aktiver og forpligtelser baseret på en ikke-going concern situation.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med de tilpasninger i klassifikation og opstilling samt indregning og måling, der er en konsekvens af, at selskabets driftsaktivitet ikke forventes at kunne fortsætte.

Indregning og måling af selskabets aktiver og passiver er ændret til brug af nettorealisationstværdier, dvs. anslåede handelsværdier med fradrag af handelsomkostninger.

Som følge af baggrunden for tilpasningen til realisationstværdier er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningsstallene, og den akkumulerede virkning af ændringen indgår i årets resultat.

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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

Såvel realiserede som urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)**Skat**

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

BALANCEN**Anlægsaktiver**

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2015 - 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 dkk</u> | <u>2014 dkk</u> |
|---|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 2.024.786 | 1.834.736 |
| Lejeindtægter i alt | | 2.024.786 | 1.834.736 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -311.053 | -402.322 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 1.713.733 | 1.432.414 |
| Finansielle indtægter | 3 | 42.358 | 1.145 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -2.719.105 | -2.630.091 |
| Resultat før dagsværdiregulering | | -963.014 | -1.196.532 |
| Værdireguleringer | 5 | -905.235 | -19.004.709 |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-1.868.249</u> | <u>-20.201.241</u> |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -1.868.249 | -20.201.241 |
| | | <u>-1.868.249</u> | <u>-20.201.241</u> |

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2015</u> dkk | <u>31.12.2014</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 6 | 19.212.610 | 18.078.500 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>19.212.610</u> | <u>18.078.500</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>19.212.610</u> | <u>18.078.500</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 7 | 46.723 | 186.657 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 16.493 | 28.460 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>63.216</u> | <u>215.117</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.333.825</u> | <u>1.141.512</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>1.397.041</u> | <u>1.356.629</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>20.609.651</u> | <u>19.435.129</u> |

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2015</u> dkk | <u>31.12.2014</u> dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000. | | | |
| Kontant andel af stamkapital | 9 | 19.626.217 | 18.466.217 |
| Overført resultat | 9 | -48.853.641 | -46.876.892 |
| EGENKAPITAL I ALT | | -29.227.424 | -28.410.675 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 10 | 0 | 37.644.033 |
| Prioritetsgæld, Jyske Bank | 11 | 0 | 8.700.585 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 46.344.618 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 10 | 39.683.378 | 0 |
| Prioritetsgæld, Jyske Bank | 11 | 8.594.312 | 300.000 |
| Anden gæld | 12 | 1.093.114 | 762.439 |
| Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje | | 466.271 | 438.747 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 49.837.075 | 1.501.186 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 49.837.075 | 47.845.804 |
| PASSIVER I ALT | | 20.609.651 | 19.435.129 |
| Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelse | 13 | | |
| Selskabets finansiering, ejendom og going concern | 14 | | |

NOTER

| | <u>2015</u> dkk | <u>2014</u> dkk |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter i alt | <u>2.024.786</u> | <u>1.834.736</u> |
| Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med 99P Stores Limited. | | |
| Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 200.000 p.a. Lejemålet løber indtil juli 2019. | | |
| | <u>2015</u> dkk | <u>2014</u> dkk |
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 181.939 | 226.282 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 41.073 | 37.497 |
| Advokatomkostninger | 0 | 700 |
| Revision, DK | 18.500 | 18.500 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Revisor, UK | 15.626 | 13.343 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 4.249 |
| Gruppelivsforsikring | 42.000 | 42.000 |
| Omkostninger, rent review | 0 | 23.253 |
| Låneomkostninger | 0 | 26.642 |
| Diverse omkostninger | 6.196 | 7.356 |
| Administrationsomkostninger i alt | <u>311.053</u> | <u>402.322</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, kreditinstitutter | 0 | 96 |
| Renter, investorer | 945 | 1.049 |
| Renter, øvrige | 2 | 0 |
| Kursgevinst, valuta | 41.411 | 0 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>42.358</u> | <u>1.145</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 2.361.699 | 2.125.665 |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank | 345.120 | 485.277 |
| Renter, komplementarselskab | 12.286 | 11.636 |
| Kurstab, valuta | 0 | 7.513 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>2.719.105</u> | <u>2.630.091</u> |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | dkk | dkk |
| 5 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6 | 0 | -17.284.768 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6 | 1.134.110 | 1.131.450 |
| Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 10 | 303.143 | -526.420 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10 | -2.342.488 | -2.324.971 |
| | <u>-905.235</u> | <u>-19.004.709</u> |
| 6 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum | 52.158.638 | 52.158.638 |
| Købsomkostninger | 5.041.927 | 5.041.927 |
| | <u>57.200.565</u> | <u>57.200.565</u> |
| Anskaffelsessum i alt | <u>57.200.565</u> | <u>57.200.565</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>4.696.226</u> | <u>4.696.226</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -39.122.065 | -22.968.747 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 0 | -17.284.768 |
| Årets regulering, kursrelateret | 1.134.110 | 1.131.450 |
| | <u>-37.987.955</u> | <u>-39.122.065</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | <u>-37.987.955</u> | <u>-39.122.065</u> |
| Dagsværdi, ultimo | <u>19.212.610</u> | <u>18.078.500</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>1.900.000</u> | <u>1.900.000</u> |

Ejendommen er optaget til indhentet mæglervurdering fra Cushman & Wakefield dateret 24. september 2014. Mægler har i vurderingen lagt vægt på, at ejendommen er overrentet, og at tidshorizonten på genudlejning er forholdsvis lang. Dette skal ses i sammenhæng med, at den resterende løbetid på lejekontrakten er under 5 år. Mægler har i vurderingen taget højde for den uudnyttede 1. sal, som det vil kræve betydelig investering for at kunne udleje kombineret med, at Clacton on Sea ikke betragtes som en meget attraktiv handelsby. Ledelsen og administrator er enige i disse betragtninger og anser den i vurderingen angivne værdi på t.gbp 1.900 som værende korrekt udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2015.

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 7 Tilgodehavender, investorindskud | | |
| Stamkapital, kontant andel | 18.466.217 | 16.586.217 |
| Ændring i året | 1.160.000 | 1.880.000 |
| Indbetalt, ultimo | -18.831.259 | -17.639.825 |
| Hensættelser til imødegåelse af tab | -748.235 | -639.735 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 46.723 | 186.657 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

Af ultimo tilgodehavendet på t.dkk 47 vedrører t.dkk 39 raten pr. 31. december 2015, som først forfaldt primo 2016. Beløbet er indgået til kommanditselskabet.

Hensættelsen til imødegåelse af tab er de stipulerede, ikke indbetalte rater på de misligholdte anparter.

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 16.493 | 28.460 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 16.493 | 28.460 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 9 Egenkapital | | |
| Stamkapital udgør: | | |
| 510 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo | 51.000.000 | 51.000.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Den kontante andel af stamkapital udgør: | | |
| 510 kommanditanparter á kr. 36.208, primo | 18.466.217 | 16.586.217 |
| Ændring i året | 1.160.000 | 1.880.000 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 510 kommanditanparter á kr. 38.483, ultimo | 19.626.217 | 18.466.217 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt | 31.373.783 | 32.533.783 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse, misligholdte anparter | 3.137.378 | 3.253.378 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter | 28.236.405 | 29.280.405 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pr. anpart | 61.517 | 63.792 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| 9 Egenkapital, fortsat | | |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -46.876.892 | -26.641.315 |
| Overført af årets resultat | -1.868.249 | -20.201.241 |
| Hensat til tab investorindskud | -108.500 | -34.336 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, ultimo | -48.853.641 | -46.876.892 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | -29.227.424 | -28.410.675 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | | |
| Prioritetsgæld til optagelseskurs | 43.140.265 | 43.140.265 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 3.924.424 | 3.924.424 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdiregulering, primo | -5.496.232 | -8.347.623 |
| Årets værdiregulering, renterelateret | -303.143 | 526.420 |
| Årets værdiregulering, kursrelateret | 2.342.488 | 2.324.971 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Værdiregulering, ultimo | -3.456.887 | -5.496.232 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Dagsværdi, ultimo | 39.683.378 | 37.644.033 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP | 3.924.424 | 3.956.283 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 37.644.033 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 37.644.033 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 39.683.378 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Breakage costs ved førtidig indfrielse af lånet udgør t.gbp 886.

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|--|------------------|----------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 11 Prioritetsgæld, Jyske Bank | | |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 8.700.585 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 8.700.585 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 8.594.312 | 300.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 12 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS Pier Avenue Komplementar | 176.109 | 166.795 |
| Skyldige renter | 786.923 | 447.667 |
| Skyldig moms, UK | 106.782 | 94.707 |
| Skyldige omkostninger | 23.300 | 53.270 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 1.093.114 | 762.439 |
| | <hr/> | <hr/> |

13 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

For 1. prioritetsgæld hos LSREF IV Churchill Investments DAC er stillet følgende sikkerheder:

- Primær pant i ejendommen.
- Primær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Primær pant i forsikringssummer.

For 2. prioritetsgæld hos Jyske Bank er stillet følgende sikkerheder:

- Sekundær pant i ejendommen.
- Sekundær transport i ejendommens lejeindtægter.
- Sekundær pant i forsikringssummer.
- Primær pant i kommanditselskabets likvide midler.
- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

Selskabet har en uopsigelig selskabsadministrationsaftale indtil 31. december 2016.
Eventualforpligtelse udgør tkr. 188.

NOTER

14 Selskabets finansiering, ejendom og going concern

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Lejers rekonstruktion og deraf manglende lejeindtægt har medført, at 1. prioritetslånet ikke er serviceret fuldt ud, hvor lånet formelt er forfaldent. Hertil kommer, at selskabets 1. prioritetsgæld har en såkaldt Loan To Value klausul, som trådte i kraft medio 2014. 1. prioritetsbanken har indhentet en vurdering, der viser, at der er brud på denne klausul. 1. prioritetsbanken har i april 2015 erklæret default på lånet, og ejendommen er taget i receivership, hvilket betyder, at långiver kan bemyndige receiver til at sælge ejendommen. Ejendommen forventes ikke at kunne sælges til en værdi, der sammen med kommanditisternes resthæftelse kan indfri restgælden på 1. prioritetslånet. Der er drøftelser om en rekonstruktion af lånet, som p.t. ikke har udmundet i en konkret løsning. Udfaldet er forbundet med væsentlig usikkerhed. Selskabets fortsatte drift vil i tilfælde af opsigelse være behæftet med usikkerhed og betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der forhandles med banken, og det forventes, at der indgås individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser.

Ejendommen er optaget til indhentet mæglervurdering fra Cushman & Wakefield dateret 24. september 2014. Mægler har i vurderingen lagt vægt på, at ejendommen er overrentet, og at tidshorizonten på genudlejning er forholdsvis lang. Dette skal ses i sammenhæng med, at den resterende løbetid på lejekontrakten er under 5 år. Mægler har i vurderingen taget højde for den uudnyttede 1. sal, som det vil kræve betydelig investering for at kunne udleje kombineret med, at Clacton on Sea ikke betragtes som en meget attraktiv handelsby. Ledelsen og administrator er enige i disse betragtninger og anser den i vurderingen angivne værdi på t.gbp 1.900 som værende korrekt udtryk for dagsværdien pr. 31. december 2015.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt at værdiansætte aktiver og forpligtelser baseret på en ikke-going concern situation.