

K/S Pier Avenue

Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2017

(12. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. maj 2018

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6 |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver | 11 |
| Balance pr. 31. december 2017 - Passiver | 12 |
| Noter til årsrapporten | 13 - 18 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 for K/S Pier Avenue.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet 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.

Det er direktionens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 2. maj 2018

I bestyrelsen:

Mohan Lal Parson (formand)

Anders Mortensen

Thomas Sylvestersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Pier Avenue

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Pier Avenue for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har optaget gældsforpligtelserne til 1. prioritetslånet i regnskabet til den nominelle værdi. Vi er ikke i stand til at vurdere, hvorvidt den nominelle værdi af gælden svarer til realisationsværdien, idet realisationsværdien af gælden er afhængig af værdien af resthæftelsen hos kommanditisterne.

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern. Vi henviser til note 15 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke kunne dækkes ved salget af selskabets ejendom, samt at der arbejdes på låneafviklingsaftaler med selskabets långivere. 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 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 2. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr: 32895468

Carsten Collin
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S Pier Avenue Bredgade 34 A 1260 København K |
| | CVR-nr.: 29785562 |
| | Hjemsted: København |
| | Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017 |
| Komplementar | ApS Pier Avenue Komplementar |
| Bestyrelse | Mohan Lal Parson (formand) Anders Mortensen Thomas Sylvestersen |
| Selskabsadm. | Habro Fund Management a/s Bredgade 34 A 1260 København K |
| Revision | Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Knud Højgaards Vej 9 2860 Søborg CVR nr: 32895468 |

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens væsentligste aktivitet bestod i udlejning af ejendommen beliggende 43-49, Pier Avenue, Clacton-on-Sea, Essex, CO15 1QG, England. Ejendommen er solgt pr. 24. november 2016.

Resultat for regnskabsåret 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -945.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 529.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 416.

Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -17.887.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Hertil kommer, at selskabets 1. prioritetsgæld har en såkaldt Loan To Value klausul, som trådte i kraft medio 2014. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 2. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

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.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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.

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.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til realisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar 2017 - 31. december 2017

| | <u>Note</u> | <u>2017 dkk</u> | <u>2016 dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 0 | 1.717.832 |
| Lejeindtægter i alt | | 0 | 1.717.832 |
| Administrationsomkostninger | 2 | -269.429 | -2.961.004 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | -269.429 | -1.243.172 |
| Finansielle indtægter | 3 | 172 | 4.627.041 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -676.121 | -3.960.252 |
| Resultat før værdiregulering | | -945.378 | -576.383 |
| Værdireguleringer | 5 | 529.429 | 3.443.947 |
| ÅRETS RESULTAT | | -415.949 | 2.867.564 |
| Resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -415.949 | 2.867.564 |
| | | -415.949 | 2.867.564 |

BALANCE PR. 31. december 2017**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u> dkk | <u>31.12.2016</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 6 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Tilgodehavender, investorindskud | 7 | 2.800.523 | 3.219.952 |
| Andre tilgodehavender | 8 | 113.230 | 104.883 |
| Tilgodehavender i alt | | <u>2.913.753</u> | <u>3.324.835</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>138.073</u> | <u>401.268</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | <u>3.051.826</u> | <u>3.726.103</u> |
| AKTIVER I ALT | | <u>3.051.826</u> | <u>3.726.103</u> |

BALANCE PR. 31. december 2017**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2017</u> dkk | <u>31.12.2016</u> dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000. | | | |
| Kontant andel af stamkapital | 9 | 30.459.362 | 29.862.045 |
| Overført resultat | 9 | -48.346.422 | -47.694.902 |
| EGENKAPITAL I ALT | | -17.887.060 | -17.832.857 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 10 | 0 | 0 |
| Prioritetsgæld, Jyske Bank | 11 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 10 | 15.214.207 | 15.743.636 |
| Prioritetsgæld, Jyske Bank | 11 | 5.460.255 | 5.539.949 |
| Anden gæld | 12 | 264.424 | 275.375 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 20.938.886 | 21.558.960 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 20.938.886 | 21.558.960 |
| PASSIVER I ALT | | 3.051.826 | 3.726.103 |
| Personaleforhold | 13 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 14 | | |
| Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift | 15 | | |

NOTER

| | <u>2017</u> dkk | <u>2016</u> dkk |
|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 1 Lejeindtægter | | |
| Lejeindtægter i alt | <u>0</u> | <u>1.717.832</u> |

Den indtægtsførte leje udgjorde den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med 99P Stores Limited indtil salget af ejendommen.

| | <u>2017</u> dkk | <u>2016</u> dkk |
|--|-----------------------|-------------------------|
| 2 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 191.149 | 187.737 |
| Ejendomsadministrationshonorar | 0 | 36.180 |
| Ejendomsadministrationshonorar, regulering tidligere år | -2.894 | 0 |
| Advokathonorar | 0 | 343.500 |
| Revision, DK | 19.000 | 19.000 |
| Lovpligtig regnskabsindberetning | 2.500 | 2.500 |
| Revisor, UK | 14.004 | 14.607 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.218 | 3.219 |
| Gruppelivsforsikring | 40.800 | 40.800 |
| Omkostninger, receiver | 0 | 2.306.267 |
| Honorar, forældelse | 0 | 3.000 |
| Diverse omkostninger | 1.652 | 4.194 |
| Administrationsomkostninger i alt | <u>269.429</u> | <u>2.961.004</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renter, bank | 172 | 0 |
| Renter, investorer | 0 | 769 |
| Kursgevinst, valuta | 0 | 4.626.272 |
| Finansielle indtægter i alt | <u>172</u> | <u>4.627.041</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | 0 | 2.014.477 |
| Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank | 670.221 | 1.922.848 |
| Renter, kreditinstitutter | 0 | 163 |
| Renter, komplementarselskab | 0 | 12.985 |
| Renter, øvrige | 0 | 9.779 |
| Kurstab, valuta | 5.900 | 0 |
| Finansielle omkostninger i alt | <u>676.121</u> | <u>3.960.252</u> |

NOTER

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| 5 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6 | 0 | 6.067.140 |
| Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6 | 0 | -3.353.750 |
| Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10 | 529.429 | 730.557 |
| | <u>529.429</u> | <u>730.557</u> |
| Værdireguleringer i alt | 529.429 | 3.443.947 |
| | | |
| 6 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum | 0 | 52.158.638 |
| Købsomkostninger | 0 | 5.041.927 |
| Afgang | 0 | -57.200.565 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Anskaffelsessum i alt | 0 | 0 |
| | | |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi, primo | 0 | -37.987.955 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 0 | 6.067.140 |
| Årets regulering, kursrelateret | 0 | -3.353.750 |
| Årets afgang | 0 | 35.274.565 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | 0 | 0 |
| | | |
| Dagsværdi, ultimo | 0 | 0 |
| | | |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | <u>0</u> | <u>0</u> |

Selskabets ejendom blev solgt af receiver den 24. november 2016 til en salgspris på t.gbp 2.500.

NOTER

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 7 Tilgodehavender, investorindskud | | |
| Stamkapital, kontant andel | 29.862.045 | 19.626.217 |
| Ændring i året | 597.317 | 10.235.828 |
| Indbetalt, ultimo | -24.966.209 | -24.185.034 |
| Hensættelser til imødegåelse af tab | -2.692.630 | -2.457.059 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Tilgodehavender, investorindskud i alt | 2.800.523 | 3.219.952 |

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

Tilgodehavende investorindskud vedrører primært 5 investorer, der har indgået aftale med Jyske Bank om afvikling af tilgodehavendet. Herudover indgår opkrævninger foretaget i december 2017 med t.dkk 15 fra 5 af selskabets investorer.

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 7 (2016 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 11 og indbetalt t.dkk 4.

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| | dkk | dkk |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 8 Andre tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende moms, DK | 23.894 | 24.217 |
| Tilgodehavende moms, UK | 89.336 | 80.666 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Andre tilgodehavender i alt | 113.230 | 104.883 |
| 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. 58.553, primo | 29.862.045 | 19.626.217 |
| Ændring i året | 597.317 | 10.235.828 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 510 kommanditanparter á kr. 59.724, ultimo | 30.459.362 | 29.862.045 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter | 20.540.638 | 21.137.955 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse, misligholdte anparter | 2.054.064 | 2.113.796 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter | 18.486.574 | 19.024.160 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| Pr. anpart | 40.276 | 41.447 |
| | <u> </u> | <u> </u> |

NOTER

| | 2017 | 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Egenkapital, fortsat | | |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -47.694.902 | -48.853.642 |
| Overført af årets resultat | -415.949 | 2.867.564 |
| Hensat til tab investorindskud | -235.571 | -1.708.824 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, ultimo | -48.346.422 | -47.694.902 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | -17.887.060 | -17.832.857 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC | | |
| Prioritetsgæld til optagelseskurs | 19.931.079 | 19.931.079 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 1.813.115 | 1.813.115 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, primo | -4.187.443 | -3.456.886 |
| Årets kursregulering | -529.429 | -730.557 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, ultimo | -4.716.872 | -4.187.443 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursværdi, ultimo | 15.214.207 | 15.743.636 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 15.214.207 | 15.743.636 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------|-------------|
| | 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 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 5.460.255 | 5.539.949 |
| | <hr/> | <hr/> |

Gældsforpligtelsen er indregnet til amortiseret kostpris, hvilken ikke forventes at være væsentlig forskellig fra realisationsværdien.

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 12 Anden gæld | | |
| Mellemregning med ApS Pier Avenue Komplementar | 183.190 | 186.124 |
| Skyldige omkostninger | 81.234 | 89.251 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 264.424 | 275.375 |
| | <hr/> | <hr/> |

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

- Primær pant i kommanditisternes indbetalingsforpligtelse og resthæftelse overfor kommanditselskabet.

NOTER

15 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke kunne servicere lånet fuldt ud. Hertil kommer, at selskabets 1. prioritetsgæld har en såkaldt Loan To Value klausul, som trådte i kraft medio 2014. Selskabets ejendom blev solgt af receiver 24. november 2016. Ejendommens salgspris kunne ikke afdække hele gælden til 1. prioritetslångiver. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Jyske Bank har kaldt kautionsforpligtelsen i november 2015. Der er indgået individuelle aftaler med investorerne om afvikling af deres kautionsforpligtelser. Ledelsen forventer, at der kan indgås aftale med 2. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling.

Som følge af situationen har ledelsen ved aflæggelse af årsregnskabet valgt ikke at aflægge regnskabet efter going concern.

Gælden klassificeres som kortfristet gæld. Der er ikke afsat omkostninger til opløsning af selskabet. Disse vurderes dog kun at udgøre et uvæsentligt beløb.