

K/S Pier Avenue

Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

CVR nr. 29785562

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 5. april 2017

Kaare Gamborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	12
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	13
Noter til årsrapporten	14 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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.

København, den 5. april 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 5. april 2017

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 2016 - 31. december 2016
Komplementar	ApS Pier Avenue Komplementar
Bestyrelse	Mohan Lal Parson (formand) Anders Mortensen Thomas Sylvestersen
Selskabsadm.	Habro Fund Management a/s Amaliegade 27 1256 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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -576.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.444.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.868.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -17.833.

Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet 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 salgpris 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af ændring af årsregnskabsloven har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Disse finansielle forpligtelser blev tidligere målt til dagsværdi, men bliver nu målt til amortiseret kostpris.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2015. Ændringen har påvirket resultatet for 2015 negativt med t.dkk 303, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 0.

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 868,32 (1.011,19 pr. 31/12 2015).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 2016 - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 dkk</u>	<u>2015 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.717.832	2.024.786
Lejeindtægter i alt		1.717.832	2.024.786
Administrationsomkostninger	2	-2.961.004	-311.053
Resultat før finansielle poster m.v.		-1.243.172	1.713.733
Finansielle indtægter	3	4.627.041	42.358
Finansielle omkostninger	4	-3.960.252	-2.719.105
Resultat før værdiregulering		-576.383	-963.014
Værdireguleringer	5	3.443.947	-1.208.378
ÅRETS RESULTAT		2.867.564	-2.171.392
Resultatdisponering			
Overført resultat		2.867.564	-2.171.392
		2.867.564	-2.171.392

BALANCE PR. 31. december 2016**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	6	0	19.212.610
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>19.212.610</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>0</u>	<u>19.212.610</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender, investorindskud	7	3.219.952	46.723
Andre tilgodehavender	8	104.883	16.493
Tilgodehavender i alt		<u>3.324.835</u>	<u>63.216</u>
Likvide beholdninger		<u>401.268</u>	<u>1.333.825</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.726.103</u>	<u>1.397.041</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.726.103</u>	<u>20.609.651</u>

BALANCE PR. 31. december 2016**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 51.000.000.			
Kontant andel af stamkapital	9	29.862.045	19.626.217
Overført resultat	9	-47.694.902	-48.853.642
EGENKAPITAL I ALT		-17.832.857	-29.227.425
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	15.743.636	39.683.379
Prioritetsgæld, Jyske Bank	11	5.539.949	8.594.312
Anden gæld	12	275.375	1.093.114
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		0	466.271
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		21.558.960	49.837.076
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		21.558.960	49.837.076
PASSIVER I ALT		3.726.103	20.609.651
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift	15		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter i alt	1.717.832	2.024.786
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med 99P Stores Limited indtil salget af ejendommen.		
	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	187.737	181.939
Ejendomsadministrationshonorar	36.180	41.073
Advokathonorar	343.500	0
Revision, DK	19.000	18.500
Lovpligtig regnskabsindberetning	2.500	2.500
Revisor, UK	14.607	15.626
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikring	40.800	42.000
Omkostninger, receiver	2.306.267	0
Honorar, forældelse	3.000	0
Diverse omkostninger	4.194	6.196
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	2.961.004	311.053
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle indtægter		
Renter, investorer	769	945
Renter, øvrige	0	2
Kursgevinst, valuta	4.626.272	41.411
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	4.627.041	42.358
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	2.014.477	2.361.699
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	1.922.848	345.120
Renter, kreditinstitutter	163	0
Renter, komplementarselskab	12.985	12.286
Renter, øvrige	9.779	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.960.252	2.719.105
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
5 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	6.067.140	0
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	-3.353.750	1.134.110
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 10	730.557	-2.342.488
	<u>3.443.947</u>	<u>-1.208.378</u>
Værdireguleringer i alt		
6 Investeringsejendom		
Anskaffessum	52.158.638	52.158.638
Købsomkostninger	5.041.927	5.041.927
Årets afgang	-57.200.565	0
	<u>0</u>	<u>57.200.565</u>
Anskaffessum i alt		
	<u>0</u>	<u>4.696.226</u>
Anskaffessum, ultimo, GBP		
	<u>0</u>	<u>4.696.226</u>
Regulering til dagsværdi, primo	-37.987.955	-39.122.065
Årets regulering, afkastrelateret	6.067.140	0
Årets regulering, kursrelateret	-3.353.750	1.134.110
Årets afgang	35.274.565	0
	<u>0</u>	<u>-37.987.955</u>
Regulering til dagsværdi, ultimo		
	<u>0</u>	<u>19.212.610</u>
Dagsværdi, ultimo		
	<u>0</u>	<u>1.900.000</u>
Dagsværdi, ultimo, GBP		

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
7 Tilgodehavender, investorindskud		
Stamkapital, kontant andel	19.626.217	18.466.217
Ændring i året	10.235.828	1.160.000
Indbetalt, ultimo	-24.185.034	-18.831.259
Hensættelser til imødegåelse af tab	-2.457.059	-748.235
	<u>3.219.952</u>	<u>46.723</u>
Tilgodehavender, investorindskud i alt	3.219.952	46.723

Tilgodehavende, investorindskud vedrører 5 investorer, der har indgået aftale med Jyske Bank om afvikling af tilgodehavendet.

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

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 0 (2015 t.dkk 16). Der er i året opkrævet t.dkk 0 og indbetalt t.dkk 16.

	2016	2015
	dkk	dkk
8 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	24.217	16.493
Tilgodehavende moms, UK	80.666	0
	<u>104.883</u>	<u>16.493</u>
Andre tilgodehavender i alt	104.883	16.493
9 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 100.000, ultimo	51.000.000	51.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
510 kommanditanparter á kr. 38.483, primo	19.626.217	18.466.217
Ændring i året	10.235.828	1.160.000
	<u>29.862.045</u>	<u>19.626.217</u>
510 kommanditanparter á kr. 58.553, ultimo	29.862.045	19.626.217
	<u>21.137.955</u>	<u>31.373.783</u>
Resthæftelse i alt, før misligholdte anparter	21.137.955	31.373.783
	<u>2.113.796</u>	<u>3.137.378</u>
Resthæftelse, misligholdte anparter	2.113.796	3.137.378
	<u>19.024.160</u>	<u>28.236.405</u>
Resthæftelse i alt, efter misligholdte anparter	19.024.160	28.236.405
	<u>41.447</u>	<u>61.517</u>
Pr. anpart	41.447	61.517

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital, fortsat		
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-48.853.642	-46.876.892
Ændring af regnskabspraksis	0	303.142
Overført af årets resultat	2.867.564	-2.171.392
Hensat til tab investorindskud	-1.708.824	-108.500
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-47.694.902	-48.853.642
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-17.832.857	-29.227.425
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	19.931.079	43.140.265
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	1.813.115	3.924.424
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, primo	-3.456.886	-5.799.374
Årets kursregulering	-730.557	2.342.488
	<hr/>	<hr/>
Kursregulering, ultimo	-4.187.443	-3.456.886
	<hr/>	<hr/>
Kursværdi, ultimo	15.743.636	39.683.379
	<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	15.743.636	39.683.379
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	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	5.539.949	8.594.312
	<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	186.124	176.109
Skyldige renter	0	786.923
Skyldig moms, UK	0	106.782
Skyldige omkostninger	89.251	23.300
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	275.375	1.093.114
	<hr/>	<hr/>

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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.

NOTER

15 Selskabets finansiering, salg af ejendom og fortsatte drift

Selskabets ejendom blev i 2015 taget i receivership af 1. prioritetslångiver, idet selskabet ikke har kunnet 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.