

K/S Astor

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

Årsrapport for 2018

(12. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 28. marts 2019

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2018 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	12
Noter	13 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2018 for K/S Astor.

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 28. marts 2019

I bestyrelsen:

Peter Roldskov Pedersen (Formand)

Klaus Stegler Bjerrum

Jack Germann Enevoldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Astor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astor for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 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 jf. anvendt regnskabspraksis. Vi henviser til note 14 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at 1. prioritetslånet ikke vil kunne dækkes ved salg af selskabets ejendom samt at der arbejdes på låneafviklingsaftale med selskabets långiver. 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 revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 28. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Astor c/o Fund Management A/S Bredgade 34 A 1260 København K
	CVR-nr.: 30825527
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Komplementar	Astor Komplementar ApS
Bestyrelse	Peter Roldskov Pedersen (Formand) Klaus Stegler Bjerrum Jack Germann Enevoldsen
Selskabsadm.	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 består i udlejning af ejendommen beliggende Lamb Street, East Cramlington, Northumberland, England.

Resultat for regnskabsåret 2018

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -708.

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 74.

Egenkapital pr. 31. december 2018

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018 udgør t.dkk -17.086. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 14.392.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter i selskabet.

Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a., lejen er i 2018 forhøjet til t.gbp 255. Den reducerede lejeindtægt siden 2016 har medført, at 1. prioritetslånet ikke kan serviceres fuldt ud og Loan to Value klausulen i låneaftalen er brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsiges lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

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 for K/S Astor for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

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 827,19 (839,12 pr. 31/12 2017).

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.

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.

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

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2018 - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 dkk</u>	<u>2017 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.155.211	2.086.497
Driftsomkostninger	2	-43.806	-43.876
Nettoleje		2.111.405	2.042.621
Administrationsomkostninger	3	-306.436	-439.584
Resultat før finansielle poster m.v.		1.804.969	1.603.037
Finansielle indtægter	4	135.772	130.820
Finansielle omkostninger	5	-2.649.195	-2.645.187
Resultat før værdiregulering		-708.454	-911.330
Værdireguleringer	6	634.117	3.440.553
ÅRETS RESULTAT		-74.337	2.529.223
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-74.337	2.529.223
		-74.337	2.529.223

BALANCE PR. 31. december 2018**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	24.687.907	24.552.903
Materielle anlægsaktiver i alt		24.687.907	24.552.903
ANLÆGSAKTIVER I ALT		24.687.907	24.552.903
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	356.488	476.169
Tilgodehavender i alt		356.488	476.169
Likvide beholdninger		580.497	535.902
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		936.985	1.012.071
AKTIVER I ALT		25.624.892	25.564.974

BALANCE PR. 31. december 2018**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2018</u> dkk	<u>31.12.2017</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 45.350.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	28.807.424	28.567.424
Overført resultat	9	-45.893.765	-45.788.228
EGENKAPITAL I ALT		-17.086.341	-17.220.804
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	40.007.045	40.982.621
Anden gæld	11	2.704.188	1.803.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		42.711.233	42.785.778
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		42.711.233	42.785.778
PASSIVER I ALT		25.624.892	25.564.974
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	14		

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	2.112.232	2.043.482
Forsikring	42.979	43.015
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.155.211	2.086.497
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd. Lejen udgør p.t. GBP 255.000 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	42.979	43.015
Grundleje	827	861
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	43.806	43.876
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	170.573	166.412
Revision, DK	24.375	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.764	16.308
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Livsforsikringspræmie	14.742	7.066
Rådgiver honorar, UK, Crown Properties	0	119.039
Omkostninger, West Bromwich, receiver	60.814	87.871
Diverse omkostninger	2.199	2.169
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	306.436	439.584
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	136	26
Renter, investorer	25.315	32.267
Kursgevinst, valuta	110.321	98.527
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	135.772	130.820
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.636.795	2.633.467
Renter, komplementarselskab	12.400	11.720
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.649.195	2.645.187
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	491.061	2.917.677
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-356.057	-854.401
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	499.113	1.377.277
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	634.117	3.440.553
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
Regulering til dagsværdi, primo	-43.504.276	-45.567.552
Årets regulering, afkastrelateret	491.061	2.917.677
Årets regulering, kursrelateret	-356.057	-854.401
Regulering til dagsværdi, ultimo	-43.369.272	-43.504.276
Dagsværdi, ultimo	24.687.907	24.552.903
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.984.551	2.926.030
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	255.000	250.000
Afkastkrav	8,00%	8,00%
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%	23.939.789	23.808.876
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.484.291	25.344.932
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, gældsbrev	356.488	476.169
Tilgodehavender i alt	356.488	476.169

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 356 (2017 t.dkk 476). Der er i året opkrævet t.dkk 72 og tilskrevet renter på t.dkk 25 og indbetalt t.dkk 217.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 340, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	<u>0</u>	<u>0</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 340, ultimo	<u>34.000.000</u>	<u>34.000.000</u>
 Den kontante andel af indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 286, primo	28.567.424	28.327.424
Ændring i året	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 288, ultimo	<u>28.807.424</u>	<u>28.567.424</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>5.192.576</u>	<u>5.432.576</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>675.035</u>	<u>706.235</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.517.541</u>	<u>4.726.341</u>
 Pr. anpart	<u>52</u>	<u>54</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 79, primo	7.850.000	3.700.000
Ændring i året	<u>3.500.000</u>	<u>4.150.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 114, ultimo	<u>11.350.000</u>	<u>7.850.000</u>
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, primo	<u>0</u>	<u>0</u>
 Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>11.350.000</u>	<u>7.850.000</u>
 Resthæftelse, egne anparter	<u>1.475.500</u>	<u>1.020.500</u>
 Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>9.874.500</u>	<u>6.829.500</u>
 Pr. anpart	<u>114</u>	<u>79</u>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 419, primo	41.850.000	37.700.000
Ændring i året	3.500.000	4.150.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 454, ultimo	45.350.000	41.850.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 286, primo	28.567.424	28.327.424
Ændring i året	240.000	240.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 288, ultimo	28.807.424	28.567.424
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	16.542.576	13.282.576
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.150.535	1.726.735
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	14.392.041	11.555.841
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	165	133
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-45.788.228	-48.286.251
Overført af årets resultat	-74.337	2.529.223
Hensat til tab på egne anparter	-31.200	-31.200
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-45.893.765	-45.788.228
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-17.086.341	-17.220.804
	<hr/>	<hr/>

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter i selskabet.

NOTER

	2018	2017
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	48.513.964	48.990.427
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.884.000
Kursregulering, primo	-8.007.806	-6.630.529
Årets kursregulering	-499.113	-1.377.277
Kursregulering, ultimo	-8.506.919	-8.007.806
Kursværdi, ultimo	40.007.045	40.982.621
<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	40.007.045	40.982.621
Lånets løbetid er til 21. oktober 2027, 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.		
11 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	177.744	167.997
Skyldig, West Bromwich	2.487.492	1.535.737
Skyldig, K/S Amber Court, fejlindbetaling	0	61.923
Skyldige omkostninger	38.952	37.500
Anden gæld i alt	2.704.188	1.803.157

NOTER

12 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:

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

14 Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lejen er i henhold til lejekontrakten reguleret pr. oktober 2016 til EBITDAR for de foregående 12 mdr. divideret med faktor 1,7. Lejen blev reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a., lejen er i 2018 forhøjet til t.gbp 255. Den reducerede lejeindtægt siden 2016 har medført, at 1. prioritetslånet ikke kan serviceres fuldt ud og Loan to Value klausulen i låneaftalen er brudt. Långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver nu har kontrollen over ejendommen. Ledelsen arbejder på, at der kan indgås aftale med 1. prioritetslångiver vedrørende gældens afvikling. Der er dog usikkerhed forbundet med dette. Såfremt banken vælger at opsige lånet, vil lånet sandsynligvis skulle indfries, og ejendommen vil formentlig blive tvangssolgt til realisationsværdi.

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.