

K/S Astor

c/o Fund Management A/S
Amaliegade 27
1256 København K

Årsrapport for 2015

(9. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 4. maj 2016

Pia Elsborg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	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	13 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

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

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 4. maj 2016

I bestyrelsen:

Peter Roldskov Pedersen (Formand)

Klaus Stegler Bjerrum

Jack Germann Enevoldsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til Komplementar og kommanditisterne i K/S Astor

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astor for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores revision 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 skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevante 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

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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der i 2016 kan opstå usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 14 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der på nuværende tidspunkt kan forudses usikkerhed omkring selskabets 1. prioritetslån i 2016 som følge af risiko for lejereduktion i 2016. Fortsat 1. prioritetsfinansiering vurderes at være afgørende for, at selskabet kan fortsætte driften i 2016. Det er dog ledelsens vurdering, at der i givet fald vil kunne opnås enighed med långiver om fortsat finansiering, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af

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 4. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Astor c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K CVR-nr.: 30825527 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Astor Komplementar ApS
Bestyrelse	Peter Roldskov Pedersen (Formand) Klaus Stegler Bjerrum Jack Germann Enevoldsen
Selskabsadm.	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 Lamb Street, East Cramlington, Northumberland, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -498.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 8.987.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 9.485.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk -20.444. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 12.220.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Selskabets fremtidige finansiering

I henhold til lejekontrakten, skal lejen i 2016 reguleres i henhold til lejers driftsresultat for ejendommen. Lejen kan i den forbindelse både stige og falde.

I 2016 udløber aftalen med 1. prioritetslångiver West Bromwich om fredning fra LTV-klausulen i låneaftalen. Alt efter hvorledes lejers driftsresultat på ejendommen og dermed lejeindtægten fra 2016 udvikler sig, vil der skulle indledes nye forhandlinger med West Bromwich omkring lånet og dets vilkår. Det er dog ledelsens vurdering, at der i givet fald vil kunne opnås enighed med långiver om fortsat finansiering, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udfaldet af sådanne forhandlinger er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om fortsat finansiering hos West Bromwich, og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift i 2016 betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.

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 for K/S Astor for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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 investeringsjendommen 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 for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	3.543.112	3.145.317
Driftsomkostninger	3	-108.186	-96.954
Nettoleje		3.434.926	3.048.363
Administrationsomkostninger	4	-397.486	-315.896
Resultat før finansielle poster m.v.		3.037.440	2.732.467
Finansielle indtægter	5	7.567	11.632
Finansielle omkostninger	6	-3.542.655	-3.311.964
Resultat før dagsværdiregulering		-497.648	-567.865
Værdireguleringer	7	-8.987.444	-11.011.366
ÅRETS RESULTAT		-9.485.092	-11.579.231
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-9.485.092	-11.579.231
		-9.485.092	-11.579.231

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsjendom	8	<u>36.759.851</u>	<u>43.055.023</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>36.759.851</u>	<u>43.055.023</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>36.759.851</u>	<u>43.055.023</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>872.826</u>	<u>583.858</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>872.826</u>	<u>583.858</u>
AKTIVER I ALT		<u>37.632.677</u>	<u>43.638.881</u>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 35.100.000.			
Kontant andel af kapital	9	21.054.091	19.554.091
Overført resultat	9	<u>-41.497.784</u>	<u>-31.817.692</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-20.443.693</u>	<u>-12.263.601</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	51.014.545	48.550.925
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	11	<u>5.018.114</u>	<u>5.759.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>56.032.659</u>	<u>54.309.925</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	222.462	114.180
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	11	868.520	735.752
Anden gæld	12	<u>952.729</u>	<u>742.625</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.043.711</u>	<u>1.592.557</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>58.076.370</u>	<u>55.902.482</u>
PASSIVER I ALT		<u>37.632.677</u>	<u>43.638.881</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommens omkostninger. Der henvises i den forbindelse til note 14. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængige valuar

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i markedsrenten påvirke afkastkravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Lejeindtægter		
Leje	3.503.055	3.109.330
Forsikring	40.057	35.987
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	3.543.112	3.145.317
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 348.534 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	67.115	60.015
Forsikring	40.057	35.987
Grundleje	1.014	952
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	108.186	96.954
	<hr/>	<hr/>
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	183.394	154.530
Revision, DK	23.125	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	18.802	16.011
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Livsforsikringspræmie	9.914	13.738
Rådgiver honorar, UK, Crown Properties	98.751	85.898
Omkostninger, West Bromwich	35.648	0
Diverse omkostninger	10.883	4.595
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	397.486	315.896
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	227	230
Renter, investorer	493	0
Kursgevinst, valuta	6.847	11.402
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	7.567	11.632
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	3.125.673	2.829.950
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	406.493	471.859
Renter, komplementarselskab	10.482	9.928
Renter, kreditinstitutter	7	227
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	3.542.655	3.311.964
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-8.465.086	-10.595.509
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.169.914	2.694.615
Regulering prioritetsgæld, dagsværdirelateret, jf. note 10	338.410	-55.301
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-3.030.682	-3.055.171
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-8.987.444	-11.011.366
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	68.057.179	68.057.179
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-25.002.156	-17.101.262
Årets regulering, afkastrelateret	-8.465.086	-10.595.509
Årets regulering, kursrelateret	2.169.914	2.694.615
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-31.297.328	-25.002.156
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	36.759.851	43.055.023
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.635.306	4.524.963
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	8,00%	7,00%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital		
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 340, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	0	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 340, ultimo	34.000.000	34.000.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 196, primo	19.554.091	17.964.091
Ændring i året	1.500.000	1.590.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 211, ultimo	21.054.091	19.554.091
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	12.945.909	14.445.909
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.682.968	1.877.968
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	11.262.941	12.567.941
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	129	144
	<hr/>	<hr/>
Ny Indskudskapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
Ændring i året	1.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 11, ultimo	1.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 0, primo	0	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	1.100.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	143.000	0
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	957.000	0
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	11	0
	<hr/>	<hr/>

For den Ny Indskudskapital gælder den begrænsning, at krav fra West Bromwich Commercial Limited ("1. prioritetslångiver") og LMN Finance Limited ("2. prioritetslångiver") og krav, der er afledt heraf, er undtaget fra kommanditisternes hæftelse.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 340, primo	34.000.000	34.000.000
Ændring i året	1.100.000	0
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 351, primo	35.100.000	34.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 196, primo	19.554.091	17.964.091
Ændring i året	1.500.000	1.590.000
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 211, ultimo	21.054.091	19.554.091
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	14.045.909	14.445.909
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	1.825.968	1.877.968
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	12.219.941	12.567.941
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	140	144
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-31.817.692	-20.031.761
Overført af årets resultat	-9.485.092	-11.579.231
Hensat til tab på egne anparter	-195.000	-206.700
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-41.497.784	-31.817.692
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	-20.443.693	-12.263.601
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 13.000 anparter, som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	49.574.721	49.695.091
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.942.250	4.954.250
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-1.029.986	-4.140.458
Årets værdiregulering, renterelateret	-338.410	55.301
Årets værdiregulering, kursrelateret	3.030.682	3.055.171
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	1.662.286	-1.029.986
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	51.237.007	48.665.105
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld dagsværdi, GBP	5.067.001	5.114.567
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	48.865.767	46.997.601
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.148.778	1.553.324
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	51.014.545	48.550.925
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	222.462	114.180
	<hr/>	<hr/>
11 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	937.431	2.247.912
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	4.080.683	3.511.088
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	5.018.114	5.759.000
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	868.520	735.752
	<hr/>	<hr/>
12 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	150.231	142.285
Skyldige renter, West Bromwich	644.406	562.513
Skyldige omkostninger	158.092	37.827
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	952.729	742.625
	<hr/>	<hr/>

NOTER

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.

For 2. prioritetsgæld hos LMN Finance Ltd. 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 under Oprindelig Indskudskapital.

14 Selskabets fremtidige finansiering og going concern

I henhold til lejekontrakten skal lejen reguleres i oktober 2016 baseret på lejers driftsresultat for ejendommen de foregående 12 måneder. Den fremtidige leje kan således både stige og falde. Såfremt reguleringen blev foretaget på baggrund af lejers resultater for 2015 ville lejen falde væsentligt. Ledelsen følger udviklingen i driftsresultaterne tæt sammen med lejer og har ved fastsættelse af ejendommens værdi taget hensyn til de indledte drøftelser og forhandlinger med lejer.

I 2016 udløber aftalen med 1. prioritetslångiver West Bromwich om fredning fra LTV-klausulen i låneaftalen. Alt efter hvorledes lejers driftsresultat på ejendommen og dermed lejeindtægten fra 2016 udvikler sig, vil der skulle indledes nye forhandlinger med West Bromwich omkring lånet og dets vilkår. Det er dog ledelsens vurdering, at der i givet fald vil kunne opnås enighed med långiver om fortsat finansiering, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udfaldet af sådanne forhandlinger er forbundet med usikkerhed. Såfremt der mod forventning ikke kan indgås aftale om fortsat finansiering hos West Bromwich, og lånet dermed skal indfries, er selskabets fortsatte drift i 2016 betinget af tilførsel af tilstrækkelig likviditet fra kommanditisterne.