

## **K/S Astor**

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

### **Årsrapport for 2017**

(11. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 21. marts 2018

---

Dirrigent

**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	13 - 19

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2017 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 21. marts 2018

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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 21. marts 2018

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S Astor c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 30825527
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Komplementar</b>	Astor Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Peter Roldskov Pedersen (Formand) Klaus Stegler Bjerrum Jack Germann Enevoldsen
<b>Selskabsadm.</b>	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	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 2017

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -911.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 3.441.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 2.529.

### Egenkapital pr. 31. december 2017

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2017 udgør t.dkk -17.221. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 11.556.

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 2017 forhøjet til t.gbp 250. Den reducerede lejeindtægt i 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 tvangssolet 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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 839,12 (868,32 pr. 31/12 2016).

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 2017 - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 dkk</u>	<u>2016 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.086.497	2.997.338
Driftsomkostninger	2	-43.876	-102.147
<b>Nettoleje</b>		<b>2.042.621</b>	<b>2.895.191</b>
Administrationsomkostninger	3	-439.584	-460.774
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.603.037</b>	<b>2.434.417</b>
Finansielle indtægter	4	130.820	667.935
Finansielle omkostninger	5	-2.645.187	-2.967.877
<b>Resultat før værdiregulering</b>		<b>-911.330</b>	<b>134.475</b>
Værdireguleringer	6	3.440.553	-7.238.878
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>2.529.223</b>	<b>-7.104.403</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.529.223	-7.104.403
		<b>2.529.223</b>	<b>-7.104.403</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	7	24.552.903	22.489.627
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>24.552.903</b>	<b>22.489.627</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>24.552.903</b>	<b>22.489.627</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	8	476.169	613.984
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>476.169</b>	<b>613.984</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>535.902</b>	<b>473.187</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>1.012.071</b>	<b>1.087.171</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.564.974</b>	<b>23.576.798</b>

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2017</u> dkk	<u>31.12.2016</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Indskudskapitalen udgør kr. 41.850.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	28.567.424	28.327.424
Overført resultat	9	-45.788.228	-48.286.251
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-17.220.804</b>	<b>-19.958.827</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	0	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	40.982.621	42.723.515
Anden gæld	11	1.803.157	812.110
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>42.785.778</b>	<b>43.535.625</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>42.785.778</b>	<b>43.535.625</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.564.974</b>	<b>23.576.798</b>
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	14		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>1 Lejeindtægter</b>		
Leje	2.043.482	2.958.766
Forsikring	43.015	38.572
	<hr/>	<hr/>
<b>Lejeindtægter i alt</b>	<b>2.086.497</b>	<b>2.997.338</b>
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd. Lejen udgør p.t. GBP 250.000 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.</p>		
<b>2 Driftsomkostninger</b>		
Ejendomsadministrationshonorar	0	62.634
Forsikring	43.015	38.572
Grundleje	861	941
	<hr/>	<hr/>
<b>Driftsomkostninger i alt</b>	<b>43.876</b>	<b>102.147</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	166.412	337.980
Revision, DK	23.750	23.750
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	16.308	17.963
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Livsforsikringspræmie	7.066	13.680
Rådgiver honorar, UK, Crown Properties	119.039	0
Omkostninger, West Bromwich, receiver	87.871	47.758
Diverse omkostninger	2.169	2.674
	<hr/>	<hr/>
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>439.584</b>	<b>460.774</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	26	144
Renter, investorer	32.267	12.230
Kursgevinst, nedskrivning af lån	0	655.561
Kursgevinst, valuta	98.527	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>130.820</b>	<b>667.935</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.633.467	2.730.166
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	0	196.179
Renter, komplementarselskab	11.720	11.079
Renter, kreditinstitutter	0	13
Kurstab, valuta	0	30.440
	<hr/>	<hr/>
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>2.645.187</b>	<b>2.967.877</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>6 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	2.917.677	-10.569.868
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-854.401	-3.700.356
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	1.377.277	7.031.346
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>3.440.553</b>	<b>-7.238.878</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>7 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
Regulering til dagsværdi, primo	-45.567.552	-31.297.328
Årets regulering, afkastrelateret	2.917.677	-10.569.868
Årets regulering, kursrelateret	-854.401	-3.700.356
Regulering til dagsværdi, ultimo	-43.504.276	-45.567.552
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>24.552.903</b>	<b>22.489.627</b>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.926.030	2.590.016
Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	250.000	221.291
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%	23.808.876	21.808.123
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	25.344.932	23.215.099
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
<b>8 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende, leje	0	25.086
Tilgodehavende, gældsbrev	476.169	588.898
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>476.169</b>	<b>613.984</b>

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 476 (2016 t.dkk 589). Der er i året opkrævet t.dkk 72 og tilskrevet renter på t.dkk 32 og indbetalt t.dkk 217.

## NOTER

	<u>2017</u> dkk	<u>2016</u> dkk
<b>9 Egenkapital</b>		
<b>Oprindelig Indskudskapital udgør:</b>		
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. 283, primo	28.327.424	21.054.091
Ændring i året	<u>240.000</u>	<u>7.273.333</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 286, ultimo	<u>28.567.424</u>	<u>28.327.424</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>5.432.576</u>	<u>5.672.576</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>706.235</u>	<u>737.435</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.726.341</u>	<u>4.935.141</u>
Pr. anpart	<u>54</u>	<u>57</u>
 <b>Ny Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 37, primo	3.700.000	1.100.000
Ændring i året	<u>4.150.000</u>	<u>2.600.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 79, ultimo	<u>7.850.000</u>	<u>3.700.000</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>7.850.000</u>	<u>3.700.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>1.020.500</u>	<u>481.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>6.829.500</u>	<u>3.219.000</u>
Pr. anpart	<u>79</u>	<u>37</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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>9 Egenkapital (fortsat)</b>		
<b>Samlet Indskudskapital udgør:</b>		
100.000 kommanditanparter á kr. 377, primo	37.700.000	35.100.000
Ændring i året	4.150.000	2.600.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 419, ultimo	41.850.000	37.700.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 283, primo	28.327.424	21.054.091
Ændring i året	240.000	7.273.333
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 286, ultimo	28.567.424	28.327.424
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	13.282.576	9.372.576
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.726.735	1.218.435
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	11.555.841	8.154.141
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	133	94
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-48.286.251	-40.236.315
Overført af årets resultat	2.529.223	-7.104.403
Hensat til tab på egne anparter	-31.200	-945.533
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-45.788.228	-48.286.251
	<hr/>	<hr/>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-17.220.804</b>	<b>-19.958.827</b>
	<hr/>	<hr/>

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

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>10 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	48.990.427	49.354.044
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.884.000	4.920.250
Kursregulering, primo	-6.630.529	400.817
Årets kursregulering	-1.377.277	-7.031.346
Kursregulering, ultimo	-8.007.806	-6.630.529
<b>Kursværdi, ultimo</b>	<b>40.982.621</b>	<b>42.723.515</b>
<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	40.982.621	42.723.515
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.		
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	167.997	158.779
Skyldig, West Bromwich	1.535.737	615.831
Skyldig, K/S Amber Court, fejlindbetaling	61.923	0
Skyldige omkostninger	37.500	37.500
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>1.803.157</b>	<b>812.110</b>

## 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 2017 forhøjet til t.gbp 250. Den reducerede lejeindtægt i 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.