

K/S Astor

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

Årsrapport for 2016

(10. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. april 2017

Pia Elsborg

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	14 - 20

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2016 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 26. april 2017

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 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 15 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 26. april 2017

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 2016 - 31. december 2016
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 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 2016

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk 134.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 7.239.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 7.104.

Egenkapital pr. 31. december 2016

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2016 udgør t.dkk -19.959. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 8.154.

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 er herved reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a. Den reducerede lejeindtægt 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 forventer, at der kan indgås aftale med 1. 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 for K/S Astor for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

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 264, og den samlede effekt på egenkapitalen pr. 31/12 2015 har været positiv med t.dkk 1.261.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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

Investeringsjendomme 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 2016 - 31. december 2016

	Note	2016 dkk	2015 dkk
Lejeindtægter	1	2.997.338	3.543.112
Driftsomkostninger	2	-102.147	-108.186
Nettoleje		2.895.191	3.434.926
Administrationsomkostninger	3	-460.774	-397.486
Resultat før finansielle poster m.v.		2.434.417	3.037.440
Finansielle indtægter	4	667.935	7.567
Finansielle omkostninger	5	-2.967.877	-3.542.655
Resultat før værdiregulering		134.475	-497.648
Værdireguleringer	6	-7.238.878	-9.251.391
ÅRETS RESULTAT		-7.104.403	-9.749.039
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-7.104.403	-9.749.039
		-7.104.403	-9.749.039

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	7	22.489.627	36.759.851
Materielle anlægsaktiver i alt		22.489.627	36.759.851
ANLÆGSAKTIVER I ALT		22.489.627	36.759.851
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	613.984	0
Tilgodehavender i alt		613.984	0
Likvide beholdninger		473.187	872.826
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.087.171	872.826
AKTIVER I ALT		23.576.798	37.632.677

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

	<u>Note</u>	<u>31.12.2016</u> dkk	<u>31.12.2015</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 37.700.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	28.327.424	21.054.091
Overført resultat	9	-48.286.251	-40.236.315
EGENKAPITAL I ALT		-19.958.827	-19.182.224
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	0	49.753.076
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	0	5.018.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	54.771.190
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	42.723.515	222.462
Prioritetsgæld, LMN Finance	11	0	868.520
Anden gæld	12	812.110	952.729
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		43.535.625	2.043.711
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		43.535.625	56.814.901
PASSIVER I ALT		23.576.798	37.632.677
Personaleforhold	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	15		

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	2.958.766	3.503.055
Forsikring	38.572	40.057
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.997.338	3.543.112
	<hr/>	<hr/>
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd. Lejen var i 2016 GBP 322.379		
Lejen udgør p.t. GBP 221.291 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.		
2 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	62.634	67.115
Forsikring	38.572	40.057
Grundleje	941	1.014
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	102.147	108.186
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	337.980	183.394
Revision, DK	23.750	23.125
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.963	18.802
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Livsforsikringspræmie	13.680	9.914
Rådgiver honorar, UK, Crown Properties	0	98.751
Omkostninger, West Bromwich	47.758	35.648
Diverse omkostninger	2.674	10.883
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	460.774	397.486
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	144	227
Renter, investorer	12.230	493
Kursgevinst, nedskrivning af lån	655.561	0
Kursgevinst, valuta	0	6.847
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	667.935	7.567
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.730.166	3.125.673
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance	196.179	406.493
Renter, komplementarselskab	11.079	10.482
Renter, kreditinstitutter	13	7
Kurstab, valuta	30.440	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.967.877	3.542.655
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-10.569.868	-8.465.086
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	-3.700.356	2.169.914
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	7.031.346	-2.956.219
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-7.238.878	-9.251.391
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2016	2015
	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	-31.297.328	-25.002.156
Årets regulering, afkastrelateret	-10.569.868	-8.465.086
Årets regulering, kursrelateret	-3.700.356	2.169.914
Regulering til dagsværdi, ultimo	-45.567.552	-31.297.328
Dagsværdi, ultimo	22.489.627	36.759.851
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.590.016	3.635.306
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	221.291	348.534
Afkastkrav	8,00%	8,00%
Reduktion for standard engelske handelsomkostninger	6,80%	5,80%
Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi i DKK:		
Ejendomsværdi ved en stigning i afkastprocent på 0,25%	21.808.123	35.645.916
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	23.215.099	37.945.653
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, leje	25.086	0
Tilgodehavende, gældsbrev	588.898	0
Tilgodehavender i alt	613.984	0

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 589 (2015 t.dkk 0). Der er i året opkrævet t.dkk 2.182 og tilskrevet renter på t.dkk 12 og indbetalt t.dkk 1.605.

NOTER

	<u>2016</u> dkk	<u>2015</u> dkk
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. 211, primo	21.054.091	19.554.091
Ændring i året	<u>7.273.333</u>	<u>1.500.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 283, ultimo	<u>28.327.424</u>	<u>21.054.091</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>5.672.576</u>	<u>12.945.909</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>737.435</u>	<u>1.682.968</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.935.141</u>	<u>11.262.941</u>
Pr. anpart	<u>57</u>	<u>129</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 11, primo	1.100.000	0
Ændring i året	<u>2.600.000</u>	<u>1.100.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 37, ultimo	<u>3.700.000</u>	<u>1.100.000</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>3.700.000</u>	<u>1.100.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>481.000</u>	<u>143.000</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>3.219.000</u>	<u>957.000</u>
Pr. anpart	<u>37</u>	<u>11</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

	2016	2015
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 351, primo	35.100.000	34.000.000
Ændring i året	2.600.000	1.100.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 377, primo	37.700.000	35.100.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 211, primo	21.054.091	19.554.091
Ændring i året	7.273.333	1.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 283, ultimo	28.327.424	21.054.091
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	9.372.576	14.045.909
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	1.218.435	1.825.968
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	8.154.141	12.219.941
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	94	140
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-40.236.315	-31.817.692
Overført af årets resultat	-7.104.403	-9.749.039
Ændring regnskabspraksis	0	1.525.416
Hensat til tab på egne anparter	-945.533	-195.000
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-48.286.251	-40.236.315
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-19.958.827	-19.182.224
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2016	2015
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	49.354.044	49.574.721
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.920.250	4.942.250
Kursregulering, primo	400.817	-2.555.402
Årets kursregulering	-7.031.346	2.956.219
Kursregulering, ultimo	-6.630.529	400.817
Kursværdi, ultimo	42.723.515	49.975.538
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	47.604.297
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.148.779
Langfristet del i alt	0	49.753.076
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	42.723.515	222.462
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 Prioritetsgæld, LMN Finance		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	937.431
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	4.080.683
Langfristet del i alt	0	5.018.114
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	868.520
12 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	158.779	150.231
Skyldige renter, West Bromwich	615.831	644.406
Skyldige omkostninger	37.500	158.092
Anden gæld i alt	812.110	952.729

NOTER

13 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb.

14 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.

15 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 er herved reduceret fra t.gbp 349 til t.gbp 221 p.a. Den reducerede lejeindtægt 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 forventer, at der kan indgås aftale med 1. 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.