

K/S Astor

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

Årsrapport for 2019

(13. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16. april 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2019 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2019 - Passiver	12
Noter	13 - 19

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2019 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 16. april 2020

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 2019 - 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 regnskabsbrugere 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 16. april 2020

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 2019 - 31. december 2019
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 2019

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -1.015.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en omkostning på t.dkk 393.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.407.

Egenkapital pr. 31. december 2019

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2019 udgør t.dkk -18.285. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 17.663.

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 2019 forhøjet til t.gbp 260. 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.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 7.

Udover ovennævnte er 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 2019 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 876,64 (827,19 pr. 31/12 2018).

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 2019 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019 dkk</u>	<u>2018 dkk</u>
Lejeindtægter	1	2.236.218	2.155.211
Driftsomkostninger	2	-46.409	-43.806
Nettoleje		2.189.809	2.111.405
Administrationsomkostninger	3	-325.475	-306.436
Resultat før finansielle poster m.v.		1.864.334	1.804.969
Finansielle indtægter	4	17.933	135.772
Finansielle omkostninger	5	-2.896.857	-2.649.195
Resultat før værdiregulering		-1.014.590	-708.454
Værdireguleringer	6	-392.513	634.117
ÅRETS RESULTAT		-1.407.103	-74.337
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.407.103	-74.337
		-1.407.103	-74.337

BALANCE PR. 31. december 2019**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	26.687.043	24.687.907
Materielle anlægsaktiver i alt		26.687.043	24.687.907
ANLÆGSAKTIVER I ALT		26.687.043	24.687.907
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	8	229.425	356.488
Tilgodehavender i alt		229.425	356.488
Likvide beholdninger		693.735	580.497
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		923.160	936.985
AKTIVER I ALT		27.610.203	25.624.892

BALANCE PR. 31. december 2019**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 49.350.000.			
Kontant andel af indskudskapital	9	29.047.424	28.807.424
Overført resultat	9	-47.332.068	-45.893.765
EGENKAPITAL I ALT		-18.284.644	-17.086.341
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	0
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, West Bromwich	10	42.398.694	40.007.045
Anden gæld	11	3.496.153	2.704.188
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		45.894.847	42.711.233
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		45.894.847	42.711.233
PASSIVER I ALT		27.610.203	25.624.892
Personaleforhold	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	14		

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
1 Lejeindtægter		
Leje	2.190.669	2.112.232
Forsikring	45.549	42.979
	<hr/>	<hr/>
Lejeindtægter i alt	2.236.218	2.155.211
	<hr/>	<hr/>
<p>Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd. Lejen udgør p.t. GBP 260.100 p.a. Lejemålet løber indtil 2037.</p>		
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	45.549	42.979
Grundleje	860	827
	<hr/>	<hr/>
Driftsomkostninger i alt	46.409	43.806
	<hr/>	<hr/>
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	174.837	170.573
Revision, DK	24.375	24.375
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.452	16.764
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Gruppelivsforsikringspræmie	0	14.742
Omkostninger, West Bromwich, receiver	88.147	60.814
Diverse omkostninger	3.695	2.199
	<hr/>	<hr/>
Administrationsomkostninger i alt	325.475	306.436
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
4 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	0	136
Renter, investorer	17.933	25.315
Kursgevinst, valuta	0	110.321
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	17.933	135.772
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	2.718.433	2.636.795
Renter, komplementarselskab	13.120	12.400
Renter, kreditinstitutter	454	0
Kurstab, valuta	164.850	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	2.896.857	2.649.195
	<hr/>	<hr/>
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	493.758	491.061
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7	1.505.378	-356.057
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10	-2.391.649	499.113
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-392.513	634.117
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2019	2018
	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	-43.369.272	-43.504.276
Årets regulering, afkastrelateret	493.758	491.061
Årets regulering, kursrelateret	1.505.378	-356.057
Regulering til dagsværdi, ultimo	-41.370.136	-43.369.272
Dagsværdi, ultimo	26.687.043	24.687.907
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.044.242	2.984.551
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	260.100	255.000
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%	25.878.345	23.939.789
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	27.547.915	25.484.291
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Tilgodehavender		
Tilgodehavende, gældsbrev	229.425	356.488
Tilgodehavender i alt	229.425	356.488

Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 229 (2018 t.dkk 356). Der er i året opkrævet t.dkk 72 og tilskrevet renter på t.dkk 18 og indbetalt t.dkk 217. Af tilgodehavendet pr. 31. december 2019 forfalder t.dkk 95 til betaling efter 1 år.

NOTER

	<u>2019</u> dkk	<u>2018</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. 288, primo	28.807.424	28.567.424
Ændring i året	<u>240.000</u>	<u>240.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 290, ultimo	<u>29.047.424</u>	<u>28.807.424</u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	<u>4.952.576</u>	<u>5.192.576</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>643.835</u>	<u>675.035</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>4.308.741</u>	<u>4.517.541</u>
Pr. anpart	<u>50</u>	<u>52</u>
 Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 114, primo	11.350.000	7.850.000
Ændring i året	<u>4.000.000</u>	<u>3.500.000</u>
100.000 kommanditanparter á kr. 154, ultimo	<u>15.350.000</u>	<u>11.350.000</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>15.350.000</u>	<u>11.350.000</u>
Resthæftelse, egne anparter	<u>1.995.500</u>	<u>1.475.500</u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	<u>13.354.500</u>	<u>9.874.500</u>
Pr. anpart	<u>154</u>	<u>114</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

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
9 Egenkapital (fortsat)		
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 454, primo	45.350.000	41.850.000
Ændring i året	4.000.000	3.500.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 494, ultimo	49.350.000	45.350.000
	<hr/>	<hr/>
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 288, primo	28.807.424	28.567.424
Ændring i året	240.000	240.000
	<hr/>	<hr/>
100.000 kommanditanparter á kr. 290, ultimo	29.047.424	28.807.424
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	20.302.576	16.542.576
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse, egne anparter	2.639.335	2.150.535
	<hr/>	<hr/>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	17.663.241	14.392.041
	<hr/>	<hr/>
Pr. anpart	203	165
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-45.893.765	-45.788.228
Overført af årets resultat	-1.407.103	-74.337
Hensat til tab på egne anparter	-31.200	-31.200
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, ultimo	-47.332.068	-45.893.765
	<hr/>	<hr/>
Egenkapital i alt	-18.284.644	-17.086.341
	<hr/>	<hr/>

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

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
10 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	48.513.964	48.513.964
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.836.500
Kursregulering, primo	-8.506.919	-8.007.806
Årets kursregulering	2.391.649	-499.113
Kursregulering, ultimo	-6.115.270	-8.506.919
Kursværdi, ultimo	42.398.694	40.007.045
<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	42.398.694	40.007.045
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	188.060	177.744
Skyldig, West Bromwich	3.269.968	2.487.492
Skyldige omkostninger	38.125	38.952
Anden gæld i alt	3.496.153	2.704.188

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 2019 forhøjet til t.gbp 260. 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.