

K/S Astor

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

Årsrapport for 2020

(14. regnskabsår)

CVR nr. 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. marts 2021.

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|---------|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 - 6 |
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver | 11 |
| Balance pr. 31. december 2020 - Passiver | 12 |
| Noter | 13 - 18 |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2020 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 15. marts 2021

I bestyrelsen:

Jack Germann Enevoldsen (Formand)

Klaus Stegler Bjerrum

Peter Roldskov Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Astor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astor for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 15. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020

Komplementar Astor Komplementar ApS

Bestyrelse Jack Germann Enevoldsen (Formand)
Klaus Stegler Bjerrum
Peter Roldskov Pedersen

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 2020

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -630.

Regulering af ejendom og gæld udgør netto en indtægt på t.dkk 1.449.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 819.

Egenkapital pr. 31. december 2020

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2020 udgør t.dkk -17.396. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

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 2020 forhøjet til t.gbp 265. 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 2021. 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 ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for K/S Astor for 2020 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 823,78 (876,64 pr. 31/12 2019).

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 2020 - 31. december 2020

| | <u>Note</u> | <u>2020 dkk</u> | <u>2019 dkk</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Lejeindtægter | 1 | 2.245.941 | 2.236.218 |
| Driftsomkostninger | 2 | -65.027 | -46.409 |
| Nettoleje | | 2.180.914 | 2.189.809 |
| Administrationsomkostninger | 3 | -307.517 | -325.475 |
| Resultat før finansielle poster m.v. | | 1.873.397 | 1.864.334 |
| Finansielle indtægter | 4 | 182.585 | 17.933 |
| Finansielle omkostninger | 5 | -2.686.079 | -2.896.857 |
| Resultat før værdiregulering | | -630.097 | -1.014.590 |
| Værdireguleringer | 6 | 1.448.937 | -392.513 |
| ÅRETS RESULTAT | | 818.840 | -1.407.103 |
| Resultatdisponering | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 818.840 | -1.407.103 |
| | | 818.840 | -1.407.103 |

BALANCE PR. 31. december 2020**AKTIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2020</u> dkk | <u>31.12.2019</u> dkk |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Anlægsaktiver | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | |
| Investeringsejendom | 7 | 25.579.406 | 26.687.043 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 25.579.406 | 26.687.043 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | | 25.579.406 | 26.687.043 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| Tilgodehavender | | | |
| Andre tilgodehavender | 8 | 100.875 | 229.425 |
| Tilgodehavender i alt | | 100.875 | 229.425 |
| Likvide beholdninger | | 654.457 | 693.735 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | | 755.332 | 923.160 |
| AKTIVER I ALT | | 26.334.738 | 27.610.203 |

BALANCE PR. 31. december 2020**PASSIVER**

| | <u>Note</u> | <u>31.12.2020</u> dkk | <u>31.12.2019</u> dkk |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital | | | |
| Indskudskapitalen udgør kr. 52.350.000. | | | |
| Kontant andel af indskudskapital | 9 | 29.127.424 | 29.047.424 |
| Overført resultat | 9 | -46.523.628 | -47.332.068 |
| EGENKAPITAL I ALT | | -17.396.204 | -18.284.644 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| Langfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld, West Bromwich | 10 | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 0 |
| Kortfristet gæld | | | |
| Prioritetsgæld, West Bromwich | 10 | 39.842.120 | 42.398.694 |
| Anden gæld | 11 | 3.888.822 | 3.496.153 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 43.730.942 | 45.894.847 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | | 43.730.942 | 45.894.847 |
| PASSIVER I ALT | | 26.334.738 | 27.610.203 |
| Personaleforhold | 12 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 13 | | |
| Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern | 14 | | |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 1 Lejeindtægter | | |
| Leje | 2.181.738 | 2.190.669 |
| Forsikring | 64.203 | 45.549 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Lejeindtægter i alt | 2.245.941 | 2.236.218 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd. Lejen udgør p.t. GBP 265.302 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2037. | | |
| 2 Driftsomkostninger | | |
| Forsikring | 64.203 | 45.549 |
| Grundleje | 824 | 860 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Driftsomkostninger i alt | 65.027 | 46.409 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 3 Administrationsomkostninger | | |
| Selskabsadministrationshonorar | 179.208 | 174.837 |
| Revision, DK | 25.000 | 24.375 |
| Revision, DK, anden assistance | 5.000 | 0 |
| Regnskabsudarbejdelse | 13.750 | 13.750 |
| Revisor, UK | 17.703 | 17.452 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 3.219 | 3.219 |
| Omkostninger, West Bromwich, receiver | 60.743 | 88.147 |
| Diverse omkostninger | 2.894 | 3.695 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Administrationsomkostninger i alt | 307.517 | 325.475 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 4 Finansielle indtægter | | |
| Renter, investorer | 10.095 | 17.933 |
| Renter, øvrige | 179 | 0 |
| Kursgevinst, valuta | 172.311 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle indtægter i alt | 182.585 | 17.933 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 5 Finansielle omkostninger | | |
| Renter, prioritetsgæld, West Bromwich | 2.667.400 | 2.718.433 |
| Renter, komplementarselskab | 13.877 | 13.120 |
| Renter, kreditinstitutter | 4.802 | 454 |
| Kurstab, valuta | 0 | 164.850 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Finansielle omkostninger i alt | 2.686.079 | 2.896.857 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| 6 Værdireguleringer | | |
| Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7 | 533.733 | 493.758 |
| Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 7 | -1.641.370 | 1.505.378 |
| Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 10 | 2.556.574 | -2.391.649 |
| | <u>1.448.937</u> | <u>-392.513</u> |
| 7 Investeringsejendom | | |
| Anskaffelsessum, ultimo | 68.057.179 | 68.057.179 |
| | <u>6.784.821</u> | <u>6.784.821</u> |
| Anskaffelsessum, ultimo, GBP | 6.784.821 | 6.784.821 |
| | <u>6.784.821</u> | <u>6.784.821</u> |
| Regulering til dagsværdi, primo | -41.370.136 | -43.369.272 |
| Årets regulering, afkastrelateret | 533.733 | 493.758 |
| Årets regulering, kursrelateret | -1.641.370 | 1.505.378 |
| | <u>-42.477.773</u> | <u>-41.370.136</u> |
| Regulering til dagsværdi, ultimo | -42.477.773 | -41.370.136 |
| | <u>-42.477.773</u> | <u>-41.370.136</u> |
| Dagsværdi, ultimo | 25.579.406 | 26.687.043 |
| | <u>25.579.406</u> | <u>26.687.043</u> |
| Dagsværdi, ultimo, GBP | 3.105.126 | 3.044.242 |
| | <u>3.105.126</u> | <u>3.044.242</u> |
| Anvendte nøgelfaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model: | | |
| Nettolejeindtægt, GBP | 265.302 | 260.100 |
| 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% | 24.804.272 | 25.878.345 |
| | <u>24.804.272</u> | <u>25.878.345</u> |
| Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25% | 26.404.548 | 27.547.915 |
| | <u>26.404.548</u> | <u>27.547.915</u> |

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 8 Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende, investorindbetalinger | 100 | 0 |
| Tilgodehavende, gældsbrief | 94.524 | 229.425 |
| Mellemregning, receiver | 6.251 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender i alt | 100.875 | 229.425 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <p>Bestyrelsens andel af tilgodehavender, ultimo udgør i alt t.dkk 94 (2019 t.dkk 229). Der er i året opkrævet t.dkk 24 og tilskrevet renter på t.dkk 10 og indbetalt t.dkk 169.</p> | | |
| 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 indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 290, primo | 29.047.424 | 28.807.424 |
| Ændring i året | 80.000 | 240.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 291, ultimo | 29.127.424 | 29.047.424 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | 4.872.576 | 4.952.576 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse, egne anparter | 633.435 | 643.835 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | 4.239.141 | 4.308.741 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Pr. anpart | 49 | 50 |
| | <hr/> | <hr/> |

NOTER

| | 2020 dkk | 2019 dkk |
|---|-------------------|-------------------|
| 9 Egenkapital (fortsat) | | |
| Ny Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 154, primo | 15.350.000 | 11.350.000 |
| Ændring i året | <u>3.000.000</u> | <u>4.000.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 184, ultimo | <u>18.350.000</u> | <u>15.350.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | <u>18.350.000</u> | <u>15.350.000</u> |
| Resthæftelse, egne anparter | <u>2.385.500</u> | <u>1.995.500</u> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | <u>15.964.500</u> | <u>13.354.500</u> |
| Pr. anpart | <u>184</u> | <u>154</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. | | |
| Samlet Indskudskapital udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 494, primo | 49.350.000 | 45.350.000 |
| Ændring i året | <u>3.000.000</u> | <u>4.000.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 524, ultimo | <u>52.350.000</u> | <u>49.350.000</u> |
| Den kontante andel udgør: | | |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 290, primo | 29.047.424 | 28.807.424 |
| Ændring i året | <u>80.000</u> | <u>240.000</u> |
| 100.000 kommanditanparter á kr. 291, ultimo | <u>29.127.424</u> | <u>29.047.424</u> |
| Resthæftelse i alt, før egne anparter | <u>23.222.576</u> | <u>20.302.576</u> |
| Resthæftelse, egne anparter | <u>3.018.935</u> | <u>2.639.335</u> |
| Resthæftelse i alt, efter egne anparter | <u>20.203.641</u> | <u>17.663.241</u> |
| Pr. anpart | <u>232</u> | <u>203</u> |

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|---|--------------------|--------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 9 Egenkapital (fortsat) | | |
| Overført resultat | | |
| Overført resultat, primo | -47.332.068 | -45.893.765 |
| Overført af årets resultat | 818.840 | -1.407.103 |
| Hensat til tab på egne anparter | -10.400 | -31.200 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Overført resultat, ultimo | -46.523.628 | -47.332.068 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Egenkapital i alt | -17.396.204 | -18.284.644 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter i selskabet. | | |
| 10 Prioritetsgæld, West Bromwich | | |
| Prioritetsgæld til optagelseskurs | 48.513.964 | 48.513.964 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld, nominelt, GBP | 4.836.500 | 4.836.500 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, primo | -6.115.270 | -8.506.919 |
| Årets kursregulering | -2.556.574 | 2.391.649 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursregulering, ultimo | -8.671.844 | -6.115.270 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kursværdi, ultimo | 39.842.120 | 42.398.694 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Langfristet del:</u> | | |
| Forfalder mere end 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Langfristet del i alt | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| <u>Kortfristet del:</u> | | |
| Forfalder inden 1 år efter statusdagen | 39.842.120 | 42.398.694 |
| | <hr/> | <hr/> |

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.

NOTER

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| | dkk | dkk |
| | <hr/> | <hr/> |
| 11 Anden gæld | | |
| Mellemregning med Astor Komplementar ApS | 198.920 | 188.060 |
| Skyldig, West Bromwich | 3.651.052 | 3.269.968 |
| Skyldige omkostninger | 38.850 | 38.125 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Anden gæld i alt | 3.888.822 | 3.496.153 |
| | <hr/> | <hr/> |

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 med regnskabsmæssig værdi på t.dkk 25.579.
- 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 2020 forhøjet til t.gbp 265. 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.