

K/S Astor

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

Årsrapport for 2024

(18. regnskabsår)

CVR-nr.: 30825527

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. april 2025

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december - aktiver	11
Balance pr. 31. december - passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13 - 14
Noter	15 - 18

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2024 for K/S Astor.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med selskabets vedtægter samt årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling og resultatet.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2025

Bestyrelse:

Peter Thorsted Roldskov (formand)

Jack Germann Enevoldsen

Thomas Rosenkilde Anderson

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i K/S Astor

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Astor for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer og revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 13 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.
- 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.

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.

Søborg, den 8. april 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR nr: 32895468

Kasper Rabing Christensen
Statsautoriseret revisor
mne31457

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 - 31. december

Komplementar

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

Bestyrelse

Peter Thorsted Roldskov (formand)
Jack Germann Enevoldsen
Thomas Rosenkilde Anderson

Selskabsadm.

Fund Management A/S
Bredgade 34 A
1260 København K

Revision

Beierholm
Godkendt 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 2024

Selskabets resultat før værdiregulering m.v. udgør t.dkk -930.

Regulering af ejendom til dagsværdi udgør en omkostning på t.dkk -1.289.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk -2.218.

Egenkapital pr. 31. december 2024

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2024 udgør t.dkk -22.169. Egenkapitalen er opgjort før fradrag af overkurs ved eventuel førtidsindfrielse af selskabets lån.

Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 642 i selskabet.

Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lånet hos West Bromwich er misligholdt, og långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver har kontrollen over ejendommen. Selskabsadministrator og selskabets bestyrelse er i dialog med långiver omkring en ændring af lånebetingelserne, så der i højere grad tages hensyn til den gældende lejeaftale. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. 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, da disse kun vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C samt kommanditselskabets vedtægter.

Der er foretaget tilpasninger af opstillingen af resultatopgørelse og balance samt benævnelse af regnskabsposter, således at årsrapporten, efter ledelsens opfattelse, giver et retvisende billede af selskabets aktiviteter.

Der er foretaget en ændring af præsentationen af "Forsikring" fra regnskabsposten "Lejeindtægter" til regnskabsposten "Driftsomkostninger" i sammenligningsåret for at sikre en mere retvisende og konsistent præsentation.

Årsregnskabet aflægges efter realisationsprincippet som en konsekvens af, at selskabets drift er under afvikling.

Generelt om indregning og måling

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

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

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

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

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

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes med anvendelse af dagskurs.

Aktiver og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 899,34 (857,59 pr. 31/12 2023).

Realiserede og urealiserede kursgevinster/-tab føres i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet med de, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikring og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af selskabet, herunder selskabsadministration, revision, advokat, konsulent, bestyrelsesansvarsforsikring og gebyrer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansielle poster

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.

Værdireguleringer

Under værdireguleringer indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme, realiserede gevinster og tab ved salg samt urealiserede valutakursreguleringer af den til investeringsejendommen tilhørende prioritetsgæld.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsrapport, da disse påhviler den enkelte kommanditist.

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i banker.

Egenkapitalen

Faktisk indbetalt eller opkrævet kapital under resthæftelsen indregnes som indskudskapital. Opkrævet, men ej indbetalt kapital, indregnes tilsvarende som et tilgodehavende i balancen. Ikke opkrævet indskudskapital under resthæftelsen indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i egenkapitalopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar - 31. december

	Note	2024 DKK	2023 DKK
Lejeindtægter	1	2.527.443	2.380.763
Driftsomkostninger	2	<u>-899</u>	<u>-833</u>
Driftsresultat		2.526.544	2.379.930
Administrationsomkostninger	3	<u>-369.721</u>	<u>-609.421</u>
Resultat før finansielle poster		2.156.823	1.770.509
Finansielle indtægter	4	0	977
Finansielle omkostninger	5	<u>-3.086.455</u>	<u>-2.926.503</u>
Resultat før værdiregulering		-929.632	-1.155.017
Værdireguleringer	6	<u>-1.288.597</u>	<u>91.952</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-2.218.229</u>	<u>-1.063.065</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-2.218.229</u>	<u>-1.063.065</u>
		<u>-2.218.229</u>	<u>-1.063.065</u>

BALANCE PR. 31. december
AKTIVER

	<u>Note</u>	<u>2024 DKK</u>	<u>2023 DKK</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	7	28.449.523	27.402.837
Materielle anlægsaktiver i alt		28.449.523	27.402.837
ANLÆGSAKTIVER I ALT		28.449.523	27.402.837
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende leje		430.441	402.411
Andre tilgodehavender	8	4.861	0
Tilgodehavender i alt		435.302	402.411
Likvide beholdninger		134.077	147.645
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		569.379	550.056
AKTIVER I ALT		29.018.902	27.952.893

BALANCE PR. 31. december
PASSIVER

	<u>Note</u>	<u>2024 DKK</u>	<u>2023 DKK</u>
Egenkapital			
Indskudskapitalen udgør kr. 64.150.000.			
Kontant andel af Indskudskapital		29.747.424	29.447.424
Overført resultat		<u>-51.916.343</u>	<u>-49.659.114</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>-22.168.919</u>	<u>-20.211.690</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, West Bromwich	9	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af prioritetsgæld, West Bromwich	9	43.496.579	41.477.341
Anden gæld	10	<u>7.691.242</u>	<u>6.687.242</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>51.187.821</u>	<u>48.164.583</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>51.187.821</u>	<u>48.164.583</u>
PASSIVER I ALT		<u>29.018.902</u>	<u>27.952.893</u>
Personaleforhold	11		
Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12		
Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 DKK	2023 DKK
Oprindelig Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 340, ultimo	34.000.000	34.000.000
Den kontante andel af Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 294, primo	29.447.424	29.207.424
Ændring i året	300.000	240.000
100.000 kommanditanparter á kr. 297, ultimo	29.747.424	29.447.424
Resthæftelse, før egne anparter	4.252.576	4.552.576
Heraf resthæftelse, egne anparter	552.835	591.835
Resthæftelse, efter egne anparter	3.699.741	3.960.741
Pr. anpart	43	46
Ny Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 272, primo	27.150.000	24.150.000
Ændring i året	3.000.000	3.000.000
100.000 kommanditanparter á kr. 302, ultimo	30.150.000	27.150.000
Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 0, ultimo	0	0
Resthæftelse, før egne anparter	30.150.000	27.150.000
Heraf resthæftelse, egne anparter	3.919.500	3.529.500
Resthæftelse, efter egne anparter	26.230.500	23.620.500
Pr. anpart	302	272

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024 DKK	2023 DKK
Samlet Indskudskapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 612, primo	61.150.000	58.150.000
Ændring i året	3.000.000	3.000.000
100.000 kommanditanparter á kr. 642, ultimo	64.150.000	61.150.000
 Den kontante andel udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 294, primo	29.447.424	29.207.424
Ændring i året	300.000	240.000
100.000 kommanditanparter á kr. 297, ultimo	29.747.424	29.447.424
Resthæftelse, før egne anparter	34.402.576	31.702.576
Heraf resthæftelse, egne anparter	4.472.335	4.121.335
Resthæftelse, efter egne anparter	29.930.241	27.581.241
Pr. anpart	344	317
 Specifikation af egenkapital:		
Kontant andel af indskudskapital	29.747.424	29.447.424
 Overført resultat:		
Overført resultat, primo	-49.659.114	-48.564.849
Overført af årets resultat	-2.218.229	-1.063.065
Hensættelse til tab investorindskud (egne anparter)	-39.000	-31.200
Overført resultat, ultimo	-51.916.343	-49.659.114
 Egenkapital i alt	-22.168.919	-20.211.690
 Kommanditselskabet ejer 13.000 (13%) egne anparter á kr. 642 i selskabet.		

NOTER

	2024 DKK	2023 DKK
1 Lejeindtægter		
Lejeindtægter	2.527.443	2.380.763
Lejeindtægter i alt	2.527.443	2.380.763
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Countrywide Care Homes Ltd.		
Lejen udgør p.t. GBP 287.171 p.a. Lejemålet løber indtil juni 2037.		
	2024 DKK	2023 DKK
2 Driftsomkostninger		
Forsikring	82.782	42.073
Forsikring - dækket af lejer	-82.782	-42.073
Grundleje	899	833
Driftsomkostninger i alt	899	833
3 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	156.250	199.202
Bestyrelseshonorar	30.000	30.000
Revision, DK	28.125	27.500
Regnskabsudarbejdelse	13.750	13.750
Revisor, UK	17.168	15.910
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	3.219
Omkostninger, West Bromwich, receiver	103.283	315.060
Rådgiverhonorar	11.889	0
Diverse omkostninger	6.037	4.780
Administrationsomkostninger i alt	369.721	609.421
4 Finansielle indtægter		
Renter, bank	0	841
Renter, investorer	0	30
Kursgevinst, valuta	0	106
Finansielle indtægter i alt	0	977
5 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich	3.068.811	2.910.075
Renter, komplementarselskab	17.369	16.428
Kurstab, valuta	275	0
Finansielle omkostninger i alt	3.086.455	2.926.503

NOTER

	2024 DKK	2023 DKK
6 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 7	-274.025	525.322
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 7	1.320.711	611.586
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-2.019.238	-925.706
Regulering mellemregning, West Bromwich, kursrelateret	-316.045	-119.250
Værdireguleringer i alt	-1.288.597	91.952
7 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	68.057.179	68.057.179
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	6.784.821	6.784.821
Regulering til dagsværdi, primo	-40.654.342	-41.791.250
Årets regulering, afkastrelateret	-274.025	525.322
Årets regulering, kursrelateret	1.320.711	611.586
Regulering til dagsværdi, ultimo	-39.607.656	-40.654.342
Dagsværdi, ultimo	28.449.523	27.402.837
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.163.378	3.195.331
Årets urealiserede dagsværdireg. indregnes i resultatopg.	1.046.686	1.136.908
Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:		
Nettolejeindtægt, GBP	287.171	281.541
Afkastkrav	8,50%	8,25%
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%	27.636.679	26.596.871
Ejendomsværdi ved et fald i afkastprocent på 0,25%	29.311.630	28.259.176
Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.		
8 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	4.861	0
Andre tilgodehavender i alt	4.861	0

NOTER

	2024 DKK	2023 DKK
9 Prioritetsgæld, West Bromwich		
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	4.836.500	4.836.500
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	48.513.964	48.513.964
Kursregulering, primo	-7.036.623	-7.962.329
Årets kursregulering	2.019.238	925.706
Kursregulering, ultimo	-5.017.385	-7.036.623
Kursværdi, ultimo	43.496.579	41.477.341
Langfristet del:		
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
Kortfristet del:		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	43.496.579	41.477.341
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.		
10 Anden gæld		
Mellemregning med Astor Komplementar ApS	248.963	235.479
Skyldig, West Bromwich	7.397.115	6.397.549
Skyldige omkostninger	45.164	54.214
Anden gæld i alt	7.691.242	6.687.242
11 Personaleforhold		
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
12 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
For 1. prioritetsgæld hos West Bromwich er stillet følgende sikkerheder:		
- Primær pant i ejendommen med regnskabsmæssig værdi t.dkk 28.450. - Primær transport i ejendommens lejeindtægter. - Primær pant i forsikringssummer.		

NOTER

13 Selskabets leje, finansiering, ejendom og going concern

Lånet hos West Bromwich er misligholdt, og långiver har som følge heraf taget ejendommen i receivership, hvilket betyder, at långiver har kontrollen over ejendommen. Selskabsadministrator og selskabets bestyrelse er i dialog med långiver omkring en ændring af lånebetingelserne, så der i højere grad tages hensyn til den gældende lejeaftale. Forhandlingerne er forbundet med usikkerhed. 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, da disse kun vurderes at udgøre et uvæsentligt beløb.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Mit 



Thomas Rosenkilde Anderson

Bestyrelsesmedlem

9cd00119-abf7-47d0-8340-950d57fd9960

2025-04-08 15:51:28Z

Mit 



Peter Thorsted Roldskov

Bestyrelsesformand

7acd6be3-02a1-498b-9b20-43dabdc4eadc

2025-04-09 18:18:33Z

Mit 



Jack Germann Enevoldsen

Bestyrelsesmedlem

1b0c01ec-da03-453a-ad3c-893687b026cb

2025-04-22 06:04:46Z

Mit 



Kasper Rabing Christensen

Revisor

c0805cc5-8a08-43ad-804e-fd398df25845

2025-04-22 15:37:08Z

Mit 



Michael Penzien Facius

Dirigent

d9524329-82fb-4ac2-9705-f544bf1d0cd1

2025-04-22 16:56:09Z

Dokumenter i transaktionen

Årsrapport 2024 (FM-262) KS Astor.pdf SHA256: 2a3367f3c8bcd25bfe1629a8247e7bf4b01f0e69045329ba2f33b44c77e7fac7



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringsservice.

Addo Sign identifikationsnummer: 496a31e4-8424-42c6-8308-806a6d09a5d6