

## **K/S New Somerfield**

c/o Bækgården Administration A/S  
Amaliegade 27  
1256 København K

### **Årsrapport for 2014**

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29217505

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den / 2015

---

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 2014 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	12
Noter	13 - 17

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2014 for K/S New Somerfield.

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.

Det er bestyrelsens opfattelse, at selskabet opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision. Det indstilles derfor til generalforsamlingen, at revisionen fravælges.

København, den 20. april 2015

I bestyrelsen:

---

Claus Hansen (formand)

---

Thomas Touborg

---

Allan Lillelund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kommanditisterne i K/S New Somerfield

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S New Somerfield for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger om forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på noter 13 til 15 om usædvanlige forhold, usikkerhed ved indregning og måling samt begivenheder efter statusdagen.

Da vi ikke har fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen er vi enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER, fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Der er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Virum, den 20. april 2015

**Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard**

Peter Krog Christoffersen

Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K/S New Somerfield c/o Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29217505
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar 2014 - 31. december 2014
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet New Somerfield ApS
<b>Bestyrelse</b>	Claus Hansen (formand) Thomas Touborg Allan Lillelund
<b>Selskabsadm.</b>	Bækgården Administration A/S Amaliegade 27 1256 København K
<b>Revision</b>	Revisionsfirmaet W. Bach Nørgaard Grønnevej 85 2830 Virum

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Brunswick Road, Buckley CH7 2EG, Flintshire, North Wales, England.

### Usædvanlige forhold

Selskabets 1. prioritetslångiver West Bromwich Commercial Ltd. har 6. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet efter 1. prioritetslångiverens opfattelse har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi. På trods af løbende forhandlinger med långiver omkring muligheden for waiver eller anden form for forlængelse af låneforholdet, har West Bromwich efter statusdagen taget ejendommen i receivership med henblik på salg af ejendommen.

Jf. ovenstående er dagsværdien for ejendom og den tilhørende gæld opgjort til henholdsvis forventet salgspris og forventet indfrielsesløb. Salgspris og indfrielsesløb forventes at modsvarer hinanden i al væsentlighed. Der er naturligt forbundet nogen usikkerhed med opgørelsen af den forventede salgpris. Denne usikkerhed ved ejendommens værdi modsvarer dog af forventet tilsvarende akkordering i indfrielsesløbet, idet 1. prioritetsbanken ikke har pant i resthæftelsen.

Som følge af situationen i England har bestyrelsen rettet henvendelse til 2. prioritetslångiver omkring indfrielse af restgælden på lånet. 2. prioritetslånet forventes indfriet via indbetalinger til selskabet fra ejerkredsen.

Det er således bestyrelsens opfattelse at regnskabet kan aflægges efter princippet om going concern.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke udover forhold beskrevet i afsnittet ovenfor, været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Resultat for regnskabsåret 2014

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -318.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 6.108.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 6.425.

### Egenkapital pr. 31. december 2014

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 udgør t.dkk -5.598. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 7.329.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke, udover ovenfor beskrevne forhold, indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår i forlængelse af resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Generelt

Årsrapporten for K/S New Somerfield for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B samt kommanditselskabets vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

### 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 - herunder lejeindtægterne - omregnes med anvendelse af dagskurs.

Tilgodehavender og gældsforpligtelser i fremmed valuta måles til statusdagens kurs på GBP 951,50 (891,95 pr. 31/12 2013).

Såvel realiserede som 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 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)****BALANCEN****Anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Den afkastbaserede dagsværdiberegning baseres som udgangspunkt på lejeindtægten i henhold til den indgåede lejekontrakt kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Der tages ved beregningen hensyn til alle relevante faktorer omkring ejendommens beliggenhed og type, lejekontraktens længde, bestemmelser om lejeregulering samt lejers bonitet.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

**Gældsforpligtelser**

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

**RESULTATOPGØRELSE for perioden 1. januar 2014 - 31. december 2014**

	<u>Note</u>	<u>2014 dkk</u>	<u>2013 dkk</u>
Lejeindtægter	1	1.921.716	1.863.596
<b>Lejeindtægter i alt</b>		<b>1.921.716</b>	<b>1.863.596</b>
Administrationsomkostninger	2	-619.196	-207.088
<b>Resultat før finansielle poster m.v.</b>		<b>1.302.520</b>	<b>1.656.508</b>
Finansielle indtægter	3	120.393	7.272
Finansielle omkostninger	4	-1.740.689	-1.711.766
<b>Resultat før dagsværdiregulering</b>		<b>-317.776</b>	<b>-47.986</b>
Værdireguleringer	5	-6.107.571	-813.326
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-6.425.347</u></b>	<b><u>-861.312</u></b>
<b>Resultatdisponering</b>			
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-6.425.347	-861.312
<b>Til disposition</b>		<b><u>-6.425.347</u></b>	<b><u>-861.312</u></b>

**BALANCE PR. 31. december 2014****AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendom	6	25.214.749	29.520.806
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>25.214.749</b>	<b>29.520.806</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b>25.214.749</b>	<b>29.520.806</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender	7	60.682	495.446
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>60.682</b>	<b>495.446</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>288.752</b>	<b>209.718</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>349.434</b>	<b>705.164</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>25.564.183</b>	<b>30.225.970</b>

**BALANCE PR. 31. december 2014****PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2014</u> dkk	<u>31.12.2013</u> dkk
<b>Egenkapital</b>			
Stamkapitalen udgør kr. 20.500.000.			
Kontant andel af stamkapital	8	12.356.258	10.413.594
Overført resultat	8	-17.954.010	-11.334.796
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>-5.597.752</b>	<b>-921.202</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	9	0	0
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	4.304.169	5.121.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.304.169</b>	<b>5.121.875</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	9	25.272.316	24.706.836
Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	10	817.500	585.746
Anden gæld	11	307.265	300.863
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		460.685	431.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>26.857.766</b>	<b>26.025.297</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>31.161.935</b>	<b>31.147.172</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>25.564.183</b>	<b>30.225.970</b>
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	12		
Usædvanlige forhold	13		
Værdiansættelse af ejendom	14		
Hændelser efter regnskabsårets udløb	15		

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>1 Lejeindtægter</b>	<b>1.921.716</b>	<b>1.863.596</b>

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftaler med Somerfield Stores Limited.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 210.000. Lejemålet løber indtil 2025.

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>2 Administrationsomkostninger</b>		
Selskabsadministrationshonorar	123.733	112.605
Ejendomsadministrationshonorar	39.370	37.017
Advokatomkostninger	31.545	0
Revision, DK	17.000	17.000
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	17.406	15.532
Honorar, forældelse	0	4.000
Bestyrelseshonorar	25.000	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	4.249	4.212
Ejendomsvurdering	12.939	0
Markedsføringsomkostninger	33.213	0
Låneomkostninger, West Bromwich	277.085	0
Diverse omkostninger	26.656	5.722
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>	<b>619.196</b>	<b>207.088</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renter, kreditinstitutter	53	289
Renter, øvrige	1	386
Kursgevinst, valuta	120.339	6.597
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>120.393</b>	<b>7.272</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, prioritetsgæld, West Bromwich Commercial Ltd.	1.358.098	1.283.331
Renter, prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.	370.370	416.892
Renter, kreditinstitutter	36	0
Renter, komplementarselskab	12.185	11.543
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.740.689</b>	<b>1.711.766</b>

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>5 Værdireguleringer</b>		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 6	-5.884.132	-1.314.086
Regulering ejendom, kursrelateret, jf. note 6	1.578.075	-703.309
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 9	-71.325	641.385
Regulering prioritetsgæld, kursrelateret, jf. note 9	-1.730.189	562.684
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Værdireguleringer i alt</b>	<b>-6.107.571</b>	<b>-813.326</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>6 Investeringsejendom</b>		
Anskaffelsessum, primo	42.154.825	42.154.825
Årets til- / afgang	0	0
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo	42.154.825	42.154.825
	<u>          </u>	<u>          </u>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.839.237	3.839.237
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, primo	-12.634.019	-10.616.624
Årets regulering, afkastrelateret	-5.884.132	-1.314.086
Årets regulering, kursrelateret	1.578.075	-703.309
	<u>          </u>	<u>          </u>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-16.940.076	-12.634.019
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.214.749</b>	<b>29.520.806</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Dagsværdi, ultimo, GBP	2.650.000	3.309.693
	<u>          </u>	<u>          </u>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	7,50%	6,00%
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>7 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende investorindskud	43.890	12.097
Tilgodehavende moms, DK	16.792	15.075
West Bromwich cash sweep	0	468.274
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>60.682</b>	<b>495.446</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>

**NOTER**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>8 Egenkapital</b>		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 205.000, ultimo	20.500.000	20.500.000
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Den kontant andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 104.136, primo	10.413.594	9.024.702
Ændring i året	1.942.664	1.388.892
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
100 kommanditanparter á kr. 123.563, ultimo	12.356.258	10.413.594
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	8.143.742	10.086.406
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Resthæftelse, egne anparter	814.374	1.008.641
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	7.329.368	9.077.765
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Pr. anpart	81.437	100.864
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-11.334.796	-10.334.598
Overført af årets resultat	-6.425.347	-861.312
Hensat til tab investorindskud (egne anparter)	-193.867	-138.886
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Overført resultat, ultimo	-17.954.010	-11.334.796
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-5.597.752</b>	<b>-921.202</b>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

Der er tilbagetaget 10 kommanditanparter fra en investor.

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>9 Prioritetsgæld, West Bromwich</b>		
Prioritetsgæld til optagelseskurs	25.768.584	27.004.618
Prioritetsgæld, nominelt GBP	2.541.897	2.663.824
Værdiregulering, primo	-2.297.782	-1.093.713
Årets værdiregulering, renterelateret	71.325	-641.385
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.730.189	-562.684
Værdiregulering, ultimo	-496.268	-2.297.782
<b>Dagsværdi, ultimo</b>	<b>25.272.316</b>	<b>24.706.836</b>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.656.050	2.769.980
<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	25.272.316	24.706.836
<b>10 Prioritetsgæld, LMN Finance Ltd.</b>		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	1.034.169	1.843.875
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	3.270.000	3.278.000
Langfristet del i alt	4.304.169	5.121.875
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	817.500	585.746

## NOTER

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>dkk</b>	<b>dkk</b>
<b>11 Anden gæld</b>		
Mellemregning, Komplementarselskabet New Somerfield ApS	174.658	165.460
Skyldig moms, UK	94.516	92.138
Skyldige omkostninger	38.091	43.265
	<u>307.265</u>	<u>300.863</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<b>307.265</b>	<b>300.863</b>

**12 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 25.215 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med restgæld på t.dkk 30.394. Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er herudover stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 5.122.

**Andre forpligtelser**

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt, hvad der fremgår af årsrapport og noter.

**13 Usædvanlige forhold**

Selskabets 1. prioritetslångiver West Bromwich Commercial Ltd. har 6. december 2013 formelt opsagt lånet til fuld indfrielse som følge af, at selskabet efter 1. prioritetslångiverens opfattelse har brudt Loan to Value klausulen, da gælden maksimalt jf. låneaftalen, må udgøre 80 % af ejendommens markedsværdi. På trods af løbende forhandlinger med långiver omkring muligheden for waiver eller anden form for forlængelse af låneforholdet, har West Bromwich efter statusdagen taget ejendommen i receivership med henblik på salg af ejendommen.

Jf. ovenstående er dagsværdien for ejendom og den tilhørende gæld opgjort til henholdsvis forventet salgspris og forventet indfrielsesløb. Salgspris og indfrielsesbeløb forventes at modsvarer hinanden i al væsentlighed. Der er naturligt forbundet nogen usikkerhed med opgørelsen af den forventede salgspris. Denne usikkerhed ved ejendommens værdi modsvarer dog af forventet tilsvarende akkordering i indfrielsesbeløbet, idet 1. prioritetsbanken ikke har pant i resthæftelsen.

Som følge af situationen i England har bestyrelsen rettet henvendelse til 2. prioritetslångiver omkring indfrielse af restgælden på lånet. 2. prioritetslånet forventes indfriet via indbetalinger til selskabet fra ejerkredsen.

Det er således bestyrelsens opfattelse at regnskabet kan aflægges efter princippet om going concern.

**14 Værdiansættelse af ejendom**

Der har ikke udover forhold beskrevet i afsnittet ovenfor, været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

**15 Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke, udover ovenfor beskrevne forhold, indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.