

K/S Quayside

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

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

CVR nr. 28 29 27 08

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 8. marts 2016

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Noter til årsrapporten	12-16

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2015 for K/S Quayside.

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 med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. marts 2016

I bestyrelsen:

Peter Kirk Nielsen (formand)

Aksel Kristian Rasmussen

Peter Elmgreen Basbøll

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Quayside

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Quayside for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

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.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder 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 vurderingen 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 den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 8. marts 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Leo Gilling

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Quayside c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 28 29 27 08
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Quayside Komplementar ApS
Bestyrelse	Peter Kirk Nielsen (formand) Aksel Kristian Rasmussen Peter Elmgreen Basbøll
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Quayside, Salts Mill Road, Shipley, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk 1.044.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 960.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 84.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 9.481. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 7.943.

Usikkerhed ved indregning og måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Andre forhold

Selskabet har siden 2013 deponeret GBP 3.750 pr. kvartal til 1. prioritetsbanken i forbindelse med brud på LTV-bestemmelsen i låneaftalen. Deponeringen ophører i april 2016. Det er ledelsens og administrators vurdering, at der ikke længere er brud på bestemmelsen.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke 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 Quayside for 2015 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 1.011,19 (951,50 pr. 31/12 2014).

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

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra den enkelte ejendom.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den aktuelle nettolejeindtægt, idet lejer afholder driftsomkostningerne på den enkelte ejendom.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for den enkelte ejendom på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejers og garants bonitet, lejekontraktens længde etc.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Inventar

Inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Inventar	10 år
----------	-------

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

De med investeringsjendommen 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 PR. 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> dkk	<u>2014</u> dkk
Lejeindtægter	2	3.099.480	2.824.255
Driftsomkostninger	3	-35.196	-49.604
Nettoleje		3.064.284	2.774.651
Administrationsomkostninger	4	-191.034	-225.526
Afskrivninger		-42.844	-80.630
Resultat før finansielle poster m.v.		2.830.406	2.468.495
Finansielle indtægter	5	179.980	278.598
Finansielle omkostninger	6	-1.966.375	-1.859.581
Resultat før dagsværdiregulering		1.044.011	887.512
Værdireguleringer	7	-960.497	2.934.351
ÅRETS RESULTAT		83.514	3.821.863
 Resultatdisponering			
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		83.514	3.821.863
		83.514	3.821.863

BALANCE PR. 31. december 2015**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	8	43.431.682	42.454.826
Inventar	9	0	40.315
		<u>43.431.682</u>	<u>42.495.141</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		43.431.682	42.495.141
ANLÆGSAKTIVER I ALT		43.431.682	42.495.141
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	10	58.568	401.535
		<u>58.568</u>	<u>401.535</u>
Tilgodehavender i alt		58.568	401.535
Likvide beholdninger		1.452.234	1.239.426
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.510.802	1.640.961
AKTIVER I ALT		44.942.484	44.136.102

BALANCE PR. 31. december 2015**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2015</u> dkk	<u>31.12.2014</u> dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 27.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	11	19.056.636	18.736.634
Overført resultat	11	-9.575.166	-9.658.680
EGENKAPITAL I ALT		<u>9.481.470</u>	<u>9.077.954</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld, Santander	12	32.678.087	32.180.446
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>32.678.087</u>	<u>32.180.446</u>
Kortfristet gæld			
Prioritetsgæld, Santander	12	1.249.126	1.115.279
Prioritetsgæld, LBI hf.	13	0	278.785
Anden gæld	14	758.383	753.992
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		775.418	729.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.782.927</u>	<u>2.877.702</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>35.461.014</u>	<u>35.058.148</u>
PASSIVER I ALT		<u>44.942.484</u>	<u>44.136.102</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	15		

NOTER

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Skøn over afkastkrav er baseret på administrators registreringer og indhentede statistikker mv.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

Finansieringsforhold

Selskabet har siden 2013 deponeret GBP 3.750 pr. kvartal til 1. prioritetsbanken i forbindelse med brud på LTV-bestemmelsen i låneaftalen. Deponeringen ophører i april 2016. Det er ledelsens og administrators vurdering, at der ikke længere er brud på bestemmelsen.

	2015	2014
	dkk	dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	3.099.480	2.824.255
Lejeindtægter i alt	3.099.480	2.824.255
Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Accor UK Economy Hotels Ltd. Accor UK Ltd. garanterer for lejen.		
Lejen udgør p.t. GBP 306.735 p.a. Lejeaftalen løber indtil 2025.		
3 Driftsomkostninger		
Ejendomsadministrationshonorar	39.119	35.331
Ejendomsvurdering	-14.273	14.273
Ejendomsinspektion og vurdering	10.350	0
Driftsomkostninger i alt	35.196	49.604
4 Administrationsomkostninger		
Selskabsadministrationshonorar	143.500	140.000
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	0	11.000
Revisor, UK	20.413	17.378
Advokathonorar	0	15.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppeliv	0	12.211
Diverse omkostninger	4.902	7.188
Administrationsomkostninger i alt	191.034	225.526

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	212	383
Renter, investorer	21.430	53.208
Renter, Santander	2.405	1
Kursgevinst, valuta	155.933	225.006
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	179.980	278.598
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, Santander	1.941.672	1.815.617
Renter, prioritetsgæld, LBI hf.	12.380	32.294
Renter, komplementarselskab	12.323	11.670
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.966.375	1.859.581
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-1.586.893	4.117.009
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	2.563.749	2.657.052
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 12	255.938	-1.515.221
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 12	-2.195.820	-2.332.058
Valutakursregulering inventar	2.529	7.569
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-960.497	2.934.351
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, primo	57.104.357	57.104.357
Årets til- / afgang	0	0
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo	57.104.357	57.104.357
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	5.112.434	5.112.434
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-14.649.531	-21.423.592
Årets regulering, afkastrelateret	-1.586.893	4.117.009
Årets regulering, valutakursrelateret	2.563.749	2.657.052
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-13.672.675	-14.649.531
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	43.431.682	42.454.826
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	4.295.106	4.461.884
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	6,75%	6,50%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
9 Inventar		
Anskaffelsessum, primo	946.520	946.520
Anskaffelsessum, ultimo	946.520	946.520
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	84.740	84.740
Kursregulering, primo	-168.912	-176.481
Årets regulering, valutakursrelateret	2.529	7.569
Kursregulering, ultimo	-166.383	-168.912
Af-og nedskrivninger primo	-737.293	-656.663
Årets afskrivninger	-42.844	-80.630
Samlede afskrivninger	-780.137	-737.293
Dagsværdi, ultimo	0	40.315
10 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	17.937	21.250
Tilgodehavende investorindskud inkl. restance på gældsbreve	40.631	102.103
Tilgodehavende gældsbreve	0	278.182
Tilgodehavender i alt	58.568	401.535
11 Egenkapital		
Stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 270.000	27.000.000	27.000.000
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100 kommanditanparter á kr. 187.366, primo	18.736.634	18.416.632
Ændring i året	320.002	320.002
100 kommanditanparter á kr. 190.566, ultimo	19.056.636	18.736.634
Resthæftelse i alt	7.943.364	8.263.366
Pr. anpart	79.434	82.634
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-9.658.680	-13.480.543
Overført af årets resultat	83.514	3.821.863
Overført resultat, ultimo	-9.575.166	-9.658.680
Egenkapital i alt	9.481.470	9.077.954

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
12 Prioritetsgæld, Santander		
Prioritetsgæld til optagelseskurs, lån 1	33.109.681	34.413.900
Prioritetsgæld til optagelseskurs, lån 2	2.115.375	2.119.550
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld til optagelseskurs	35.225.056	36.533.450
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	3.191.603	3.308.815
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, primo	-3.237.725	-7.085.004
Årets værdiregulering, dagsværdirelateret	-255.938	1.515.221
Årets værdiregulering, valutakursrelateret	2.195.820	2.332.058
	<hr/>	<hr/>
Værdiregulering, ultimo	-1.297.843	-3.237.725
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	33.927.213	33.295.725
	<hr/>	<hr/>
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	3.355.177	3.440.076
	<hr/>	<hr/>
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	26.877.221	26.693.544
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	5.800.866	5.486.902
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	32.678.087	32.180.446
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	1.249.126	1.115.279
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, LBI hf.		
<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	0	278.785
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning med Quayside Komplementar ApS	176.630	167.279
Skyldige renter	398.752	388.915
Skyldig moms, UK	152.673	143.660
Skyldige omkostninger	30.328	54.138
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	758.383	753.992
	<hr/>	<hr/>

15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**Pantsætninger**

En del af likviderne t.dkk 382 er pantsat til fordel for 1. prioritetslångiver.

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 43.432 samt den ikke indbetalte andel af kommanditkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder.

Andre forpligtelser

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