

K/S Quinton

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

Årsrapport for 2015

(10. regnskabsår)

CVR nr. 29769346

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9. februar 2016

Dennis Weile-Lund

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	12
Noter til årsrapporten	13 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 2015 for K/S Quinton.

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 9. februar 2016

I bestyrelsen:

Jacob Petersen (formand)

Keld Lausch

Peter Spangaard Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til komplementar og kommanditisterne i K/S Quinton

Påtegning på årsregnskabet

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

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

København den 9. februar 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33 96 35 56

Thomas Hermann

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	K/S Quinton c/o Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
	CVR-nr.: 29769346
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
Komplementar	Quinton Komplementar ApS
Bestyrelse	Jacob Petersen (formand) Keld Lausch Peter Spangaard Rasmussen
Selskabsadm.	Fund Management A/S Amaliegade 27 1256 København K
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Weidekampsgade 6 2300 København S CVR-nr.: 33 96 35 56

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 74 Halesowen Road, Quinton, Birmingham, England.

Resultat for regnskabsåret 2015

Selskabets resultat før dagsværdiregulering m.v. udgør t.dkk -185.

Regulering af ejendom og gæld til dagsværdi udgør netto en omkostning på t.dkk 2.443.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 2.628.

Egenkapital pr. 31. december 2015

Selskabets egenkapital pr. 31. december 2015 udgør t.dkk 2.448. Heri er ikke indregnet kommanditisternes ikke indbetalte resthæftelse på t.dkk 5.042.

Finansiering

LSREF IV Churchill Investments DAC har som en del af et samlet køb af en større låneportefølje overtaget 1. prioritetslånet fra Aviva. Ændringen har ingen konsekvenser for kommanditselskabets lån, og vilkårene for lånet er uændrede.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

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 Quinton 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.

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 for perioden 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 dkk</u>	<u>2014 dkk</u>
Lejeindtægter	2	1.962.844	1.760.925
Driftsomkostninger	3	-53.254	-36.201
Nettoleje		1.909.590	1.724.724
Administrationsomkostninger	4	-380.754	-185.591
Resultat før finansielle poster m.v.		1.528.836	1.539.133
Finansielle indtægter	5	60.593	91.124
Finansielle omkostninger	6	-1.774.130	-1.723.803
Resultat før dagsværdiregulering		-184.701	-93.546
Værdireguleringer	7	-2.443.382	-1.029.816
ÅRETS RESULTAT		-2.628.083	-1.123.362
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.628.083	-1.123.362
		-2.628.083	-1.123.362

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	33.227.471	34.404.869
Materielle anlægsaktiver i alt		33.227.471	34.404.869
ANLÆGSAKTIVER I ALT		33.227.471	34.404.869
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	9	54.257	13.475
Tilgodehavender i alt		54.257	13.475
Likvide beholdninger		586.444	604.176
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		640.701	617.651
AKTIVER I ALT		33.868.172	35.022.520

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

		31.12.2015	31.12.2014
	Note	dkk	dkk
Egenkapital			
Stamkapitalen udgør kr. 19.000.000.			
Kontant indbetalt andel af stamkapital	10	12.998.193	11.569.619
Overført resultat	10	-10.549.771	-7.693.116
		<u>2.448.422</u>	<u>3.876.503</u>
EGENKAPITAL I ALT			
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	11	25.983.892	25.232.505
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	0	2.301.000
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	2.549.500	0
		<u>28.533.392</u>	<u>27.533.505</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	11	450.253	399.716
Prioritetsgæld, Jyske Bank	12	0	489.000
Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	13	486.000	0
Kassekredit, Jyske Bank		0	1.695.379
Kassekredit, Ringkjøbing Landbobank		862.115	0
Anden gæld	14	642.209	608.950
Periodeafgrænsningsposter, forudbetalt leje		445.781	419.467
		<u>2.886.358</u>	<u>3.612.512</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt			
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>31.419.750</u>	<u>31.146.017</u>
PASSIVER I ALT		<u>33.868.172</u>	<u>35.022.520</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.

	2015 dkk	2014 dkk
2 Lejeindtægter		
Leje	1.940.416	1.753.138
Forsikring	22.428	7.787
Lejeindtægter i alt	1.962.844	1.760.925

Den indtægtsførte leje udgør den periodiserede leje i henhold til lejeaftalen med Kenmare Estates Limited. The Midcounties Co-operative Limited garanterer for lejen.

Lejen betales kvartalsvis forud og udgør p.t. GBP 191.211 p.a. Lejemålet løber indtil 21. november 2031.

3 Driftsomkostninger

Forsikring	22.428	7.787
Ejendomsadministrationshonorar	30.826	28.414
Driftsomkostninger i alt	53.254	36.201

4 Administrationsomkostninger

Selskabsadministrationshonorar	109.060	106.400
Selskabsadministrationshonorar, ekstraordinært	162.500	0
Advokathonorar	0	700
Revision, DK	19.000	18.500
Regnskabsudarbejdelse	11.000	11.000
Revisor, UK	20.413	17.406
Låneoptagelsesomkostninger	37.413	0
Bestyrelsesansvarsforsikring	3.219	4.249
Gruppelivsforsikringspræmie	8.813	13.738
Diverse omkostninger	9.336	13.598
Administrationsomkostninger i alt	380.754	185.591

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
5 Finansielle indtægter		
Renter, bank	282	247
Kursgevinst, valuta	60.311	90.877
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	60.593	91.124
	<hr/>	<hr/>
6 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC	1.472.056	1.352.863
Renter, prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank	30.914	0
Renter, prioritetsgæld, Jyske Bank	162.139	238.791
Renter, kassekredit, Ringkjøbing Landbobank	7.576	0
Renter, kassekredit, Jyske Bank	90.939	122.199
Renter, komplementarselskab	10.506	9.950
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	1.774.130	1.723.803
	<hr/>	<hr/>
7 Værdireguleringer		
Regulering ejendom, afkastrelateret, jf. note 8	-3.138.798	297.456
Regulering ejendom, valutakursrelateret, jf. note 8	1.961.400	2.153.242
Regulering prioritetsgæld, renterelateret, jf. note 11	358.754	-1.791.967
Regulering prioritetsgæld, valutakursrelateret, jf. note 11	-1.624.738	-1.688.547
	<hr/>	<hr/>
Værdireguleringer i alt	-2.443.382	-1.029.816
	<hr/>	<hr/>
8 Investeringsejendom		
Anskaffelsessum, ultimo	39.645.356	39.645.356
	<hr/>	<hr/>
Anskaffelsessum, ultimo, GBP	3.588.887	3.588.887
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, primo	-5.240.487	-7.691.185
Årets regulering, afkastrelateret	-3.138.798	297.456
Årets regulering, valutakursrelateret	1.961.400	2.153.242
	<hr/>	<hr/>
Regulering til dagsværdi, ultimo	-6.417.885	-5.240.487
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo	33.227.471	34.404.869
	<hr/>	<hr/>
Dagsværdi, ultimo, GBP	3.285.977	3.615.856
	<hr/>	<hr/>
Leje i forhold til ejendommens værdi (engelske regler)	5,50%	5,00%
	<hr/>	<hr/>

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<u> </u>	<u> </u>
9 Tilgodehavender		
Tilgodehavende moms, DK	54.257	13.475
	<u> </u>	<u> </u>
Tilgodehavender i alt	54.257	13.475
	<u> </u>	<u> </u>
10 Egenkapital		
Den hertil svarende stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 190, ultimo	19.000.000	19.000.000
	<u> </u>	<u> </u>
Den kontante andel af stamkapital udgør:		
100.000 kommanditanparter á kr. 116, primo	11.569.619	10.527.947
Ændring i året	1.428.574	1.041.672
	<u> </u>	<u> </u>
100.000 kommanditanparter á kr. 130, ultimo	12.998.193	11.569.619
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, før egne anparter	6.001.807	7.430.381
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse, egne anparter	960.289	1.188.861
	<u> </u>	<u> </u>
Resthæftelse i alt, efter egne anparter	5.041.518	6.241.520
	<u> </u>	<u> </u>
Pr. anpart	60	74
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat		
Overført resultat, primo	-7.693.116	-6.403.086
Overført af årets resultat	-2.628.083	-1.123.362
Hensat til tab på investorindskud (egne anparter)	-228.572	-166.668
	<u> </u>	<u> </u>
Overført resultat, ultimo	-10.549.771	-7.693.116
	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital i alt	2.448.422	3.876.503
	<u> </u>	<u> </u>

Kommanditselskabet ejer 16.000 anparter, som er tilbagetaget fra en investor.

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
11 Prioritetsgæld, LSREF IV Churchill Investments DAC		
Prioritetsgæld, til optagelseskurs	26.718.265	27.182.325
Prioritetsgæld, nominelt, GBP	2.418.665	2.460.674
Værdiregulering, primo	-1.550.104	-5.030.618
Årets værdiregulering, renterelateret	-358.754	1.791.967
Årets værdiregulering, kursrelateret	1.624.738	1.688.547
Værdiregulering, ultimo	-284.120	-1.550.104
Dagsværdi, ultimo	26.434.145	25.632.221
Prioritetsgæld, dagsværdi, GBP	2.614.162	2.693.875
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	23.071.554	22.818.397
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	2.912.338	2.414.108
Langfristet del i alt	25.983.892	25.232.505
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	450.253	399.716
12 Prioritetsgæld, Jyske Bank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	0	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	0	2.301.000
Langfristet del i alt	0	2.301.000
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	0	489.000

NOTER

	2015	2014
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
13 Prioritetsgæld, Ringkjøbing Landbobank		
<u>Langfristet del:</u>		
Forfalder mere end 5 år efter statusdagen	605.500	0
Forfalder mellem 1 og 5 år efter statusdagen	1.944.000	0
	<hr/>	<hr/>
Langfristet del i alt	2.549.500	0
	<hr/>	<hr/>
<u>Kortfristet del:</u>		
Forfalder inden 1 år efter statusdagen	486.000	0
	<hr/>	<hr/>
14 Anden gæld		
Mellemregning med Quinton Komplementar ApS	150.588	142.618
Skyldige renter	359.420	340.664
Skyldig moms, UK	94.662	89.074
Skyldige omkostninger	37.539	36.594
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	642.209	608.950
	<hr/>	<hr/>
15 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 33.227 samt den ikke indbetalte andel af stamkapitalen 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.