

Queens Corner ApS
c/o KPC Herning A/S, Dalgasgade 25, 6., 7400 Herning

CVR-nr. 30 98 65 04

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/5 2016.



Villy Vraa Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Queens Corner ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

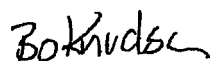
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. februar 2016

Direktion

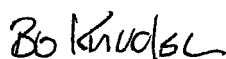


Bo Boulund Knudsen
direktør

Bestyrelse



Villy Vraa Nielsen
bestyrelsesformand



Bo Boulund Knudsen



Kurt Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Queens Corner ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Queens Corner ApS 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

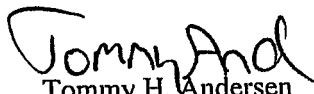
Udtalelse om ledelsesberetningen

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.

Herning, den 17. februar 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Tommy H. Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Queens Corner ApS c/o KPC Herning A/S Dalgasgade 25, 6. 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 98 65 04 Stiftet: 17. oktober 2007 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Villy Vraa Nielsen, bestyrelsesformand Bo Boulund Knudsen Kurt Poulsen
Direktion	Bo Boulund Knudsen, direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Modervirksomhed	Stubkjær Ejendomme ApS Stubkjær Holding A/S (ultimativt moderselskab)

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og drive Dalgasgade 23-25, Herning med henblik på opførelse og videresalg/udlejning af erhvervs- og boligbyggeri på ejendommene, investering i fast ejendom i øvrigt, administration og projektudvikling af samme samt anden hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i det forløbne regnskabsår resulteret i et overskud, der lever fuldt op til forventningerne og anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Queens Corner ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Ejendomme har tidligere været indregnet til kostpris. Idet der er tale om investeringsejendom, ændres praksis til reglerne for investeringsejendomme jf. Årsregnskabslovens § 38, således at der anvendes den samme regnskabspraksis i hele koncernen. De nye regler for gæld i investeringsinvesteringsejendomme førtidsimplementeres. Gæld i investeringsejendomme indregnes herefter til amortiseret kostpris og finansielle instrumenter reguleres på egenkapital.

Som følge af ændret regnskabspraksis er resultat og egenkapital for 2015 påvirket i positiv retning med ca. 900 tkr. før skat. Sammenligningstal for 2014 er tilpasset, men ændringen har ikke haft konsekvenser for resultat eller egenkapital for 2014.

Herudover er regnskabspraksis den samme som sidste år.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Der er i resultatopgørelsen foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger til nettotallet "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætning omfatter periodiserede huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med lejemål samt til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Queens Corner ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Udskudte skatteforpligtelser eller skatteaktiver indregnes med 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes huslejedeposita, modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år samt markedsværdiregulering af finansielle instrumenter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	4.904.362	4.770.213
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-889.000</u>
Driftsresultat	4.904.362	3.881.213
Andre finansielle omkostninger	<u>-2.633.300</u>	<u>-2.445.024</u>
Resultat før skat	2.271.062	1.436.189
1 Skat af årets resultat	<u>-539.686</u>	<u>-324.762</u>
Årets resultat	<u>1.731.376</u>	<u>1.111.427</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.731.376</u>	<u>1.111.427</u>
Disponeret i alt	<u>1.731.376</u>	<u>1.111.427</u>

Balance 31. december

Aktiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>83.753.233</u>	<u>83.753.233</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>83.753.233</u>	<u>83.753.233</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>83.753.233</u>	<u>83.753.233</u>
Omsætningsaktiver		
3 Udskudte skatteaktiver	82.328	154.296
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.660</u>
Tilgodehavender i alt	<u>82.328</u>	<u>155.956</u>
Likvide beholdninger	<u>108.204</u>	<u>34.574</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>190.532</u>	<u>190.530</u>
Aktiver i alt	<u>83.943.765</u>	<u>83.943.763</u>

Balance 31. december

Passiver	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>		
Egenkapital		
4 Anpartskapital	18.000.000	18.000.000
5 Overført resultat	<u>2.552.959</u>	<u>-213.473</u>
Egenkapital i alt	<u>20.552.959</u>	<u>17.786.527</u>
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	8.250.000	8.702.037
6 Gæld til realkreditinstitutter	<u>42.735.038</u>	<u>44.468.093</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>50.985.038</u>	<u>53.170.130</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.897.025	1.857.157
Gæld til pengeinstitutter	1.055.914	1.198.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.250	0
Selskabsskat	785.676	35.305
Anden gæld	443.773	354.001
Periodeafgrænsningsposter	<u>8.192.130</u>	<u>9.542.394</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.405.768</u>	<u>12.987.106</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>63.390.806</u>	<u>66.157.236</u>
Passiver i alt	<u>83.943.765</u>	<u>83.943.763</u>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	467.721	108.342
Regulering af udskudt skat vedr. resultatopgørelse	71.965	216.420
	<u>539.686</u>	<u>324.762</u>
 2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>88.621.233</u>	<u>88.621.233</u>
Kostpris 31. december	<u>88.621.233</u>	<u>88.621.233</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	-4.868.000	-3.979.000
Årets regulering til dagsværdi	0	-889.000
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-4.868.000</u>	<u>-4.868.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>83.753.233</u>	<u>83.753.233</u>
<p>Erhvervsejendommene er beliggende Dalgasgade 21, 23 og 25, Herning. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: Vægtet gennemsnitlig afkastprocent ca. 6</p>		
 3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar	154.296	404.386
Udskudt skat af årets resultat	-71.968	-289.457
Udskudt skat af egenkapitalposter	0	39.367
	<u>82.328</u>	<u>154.296</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>82.328</u>	<u>154.296</u>
	<u>82.328</u>	<u>154.296</u>
 4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>
	<u>18.000.000</u>	<u>18.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-213.473	-1.066.174
Dagsværdiregulering finansielle instrumenter, renteswap	1.353.014	-298.093
Skat af renteswap	-317.958	39.367
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.731.376</u>	<u>1.111.427</u>
	<u>2.552.959</u>	<u>-213.473</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Euro rentetilpasningslån	45.572.110	47.318.603
Låneomkostninger, afskrives i takt med afdrag	<u>-940.047</u>	<u>-993.353</u>
	44.632.063	46.325.250
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.897.025</u>	<u>-1.857.157</u>
	<u>42.735.038</u>	<u>44.468.093</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>36.031.190</u>	<u>37.952.905</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ud over prioritetsgælden er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen på 8,75 mio.kr., som tjener til sikkerhed for selskabets bankengagement.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ud over garantier knyttet til selskabets normale aktivitet er der ingen eventualforpligtelser ud over nedennævnte.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Stubkjær Holding A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		
Selskabet har indgået renteswap til sikring af fremtidige rentebetalinger på en del af finansieringen. I forhold til dagsværdi på balancedagen har kontrakten en negativ værdi på 6 mio.kr., som efter skat er indregnet i egenkapitalen.		