

K/S Imperial Wharf, London

c/o I/S EjendomsInvest

Hammershusgade 9

2100 København Ø

CVR-nr. 31 36 48 33

Årsrapport for 2015

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juni 2016

Kurt Kim Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for K/S Imperial Wharf, London.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 3. juni 2016

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen

Kurt Kim Petersen

Claus Dennig Jespersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i K/S Imperial Wharf, London

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Imperial Wharf, London 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor 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

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed og forudsætninger, der er anvendt ved værdiansættelsen af selskabets ejendom. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 3. juni 2016

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kim Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Imperial Wharf, London
c/o I/S EjendomsInvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø

CVR-nr.: 31 36 48 33
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Komplementar

ApS Komplementarselskabet Imperial Wharf, London

Bestyrelse

Michael Kaa Andersen
Kurt Kim Petersen
Claus Dennig Jespersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.629.891, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 8.764.679.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen baseret på ledelsens skøn.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Imperial Wharf, London for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter selskabets andel af driftsomkostninger, omkostninger til administration, reparation og vedligeholdelse, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Der er ikke afsat aktuel eller udskudt skat i årsrapporten, idet kommanditselskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår samt periodiserede renter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Nettoomsætning		4.044.761	3.805.999
Andre eksterne omkostninger		<u>-322.591</u>	<u>-319.438</u>
Bruttoresultat		3.722.170	3.486.561
Værdireguleringer af investeringsaktiver	4	<u>1.280.137</u>	<u>-22.293.413</u>
Resultat før finansielle poster		5.002.307	-18.806.852
Finansielle indtægter	2	0	63.645
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.372.416</u>	<u>-3.562.067</u>
Årets resultat		<u>1.629.891</u>	<u>-22.305.274</u>
Overført overskud		<u>1.629.891</u>	<u>-22.305.274</u>
		<u>1.629.891</u>	<u>-22.305.274</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>60.671.400</u>	<u>57.090.000</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>60.671.400</u>	<u>57.090.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>60.671.400</u>	<u>57.090.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>5.250</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>5.250</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>2.021.858</u>	<u>1.865.801</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.027.108</u>	<u>1.865.801</u>
Aktiver i alt		<u><u>62.698.508</u></u>	<u><u>58.955.801</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		12.290.000	12.290.000
Overført resultat		<u>-21.054.679</u>	<u>-22.684.570</u>
Egenkapital	6	<u>-8.764.679</u>	<u>-10.394.570</u>
Prioritetsgæld		65.283.705	63.859.488
Anden gæld		<u>139.426</u>	<u>138.050</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>65.423.131</u>	<u>63.997.538</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	658.295	582.409
Kreditinstitutter		2.477.380	2.331.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.239	4.179
Anden gæld		1.732.149	1.361.439
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.140.993</u>	<u>1.073.641</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.040.056</u>	<u>5.352.833</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>71.463.187</u>	<u>69.350.371</u>
Passiver i alt		<u>62.698.508</u>	<u>58.955.801</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)			
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelige indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved anvendelsen af selskabets regnskabspraksis, jf. særskilt beskrivelse heraf, er det nødvendigt, at ledelsen foretager vurderinger og skøn af, samt opstiller forudsætninger for, den regnskabsmæssige værdi af aktiver og forpligtelser, som ikke umiddelbart kan udledes fra andre kilder. Disse skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre relevante faktorer. De faktiske udfald kan afvige fra disse skøn.

De foretagne skøn og underliggende forudsætninger revurderes løbende. Ændringer til foretagne regnskabsmæssige skøn indregnes i den regnskabsperiode, hvori ændringen finder sted samt fremtidige regnskabsperioder, hvis ændringer både påvirker den periode, hvori ændringen finder sted, og efterfølgende perioder.

Ledelsen har i løbet af regnskabsåret foretaget følgende regnskabsmæssige skøn og vurderinger, der har haft betydelig indflydelse på årsrapporten:

Dagsværdi af ejendomme

Investerings ejendomme måles i årsrapporten til dagsværdi. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen baseret på ledelsens skøn.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>63.645</u>
	<u>0</u>	<u>63.645</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.314	105.162
Andre finansielle omkostninger	3.365.061	3.299.228
Valutakursreguleringer	<u>5.041</u>	<u>157.677</u>
	<u>3.372.416</u>	<u>3.562.067</u>
4 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af kursudvikling i GBP	3.581.401	4.507.935
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>-14.938.550</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>3.581.401</u>	<u>-10.430.615</u>
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser som følge af kursudvikling i GBP	-4.224.819	-3.546.968
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser mv.	<u>1.923.555</u>	<u>-8.315.830</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>-2.301.264</u>	<u>-11.862.798</u>
	<u>1.280.137</u>	<u>-22.293.413</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2015	<u>63.209.061</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>63.209.061</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	-6.119.062
Valutakursregulering	<u>3.581.401</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>-2.537.661</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>60.671.400</u></u>
Ejendomsværdi i GBP	<u>6.000.000</u>

6 Egenkapital

	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	12.290.000	-22.684.570	-10.394.570
Årets resultat	0	1.629.891	1.629.891
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>12.290.000</u></u>	<u><u>-21.054.679</u></u>	<u><u>-8.764.679</u></u>
	Selskabskapi- tal	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	12.290.000	-379.296	11.910.704
Årets resultat	0	-22.305.274	-22.305.274
Egenkapital 31. december 2014	<u><u>12.290.000</u></u>	<u><u>-22.684.570</u></u>	<u><u>-10.394.570</u></u>

Noter til årsrapporten

Stamkapitalen består af 100 kommanditanparter à nominelt t.kr. 316. For hver kommanditanpart er der indbetalt kontant t.kr. 122,9. Den samlede resthæftelse hos kommanditisterne udgør på statusdagen t.kr. 193,1 pr. kommanditanpart eller i alt t.kr. 19.310. Der har ikke været ændringer på stamkapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld- 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	64.441.897	65.942.000	658.295	48.199.159
Anden gæld	138.050	139.426	0	139.426
	64.579.947	66.081.426	658.295	48.338.585

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.DKK 65.942 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 60.671.

De likvide midler er pantsat til fordel for långiver.

Der er afgivet transport i lejeindtægter.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende indehavere er noteret i selskabets som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af :

CPH Capital Invest IW ApS
C/O I/S Ejendomsinvest
Hammershusgade 9
2100 København Ø