

# **K/S Quay Street**

## **Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2013

Steen Jæger

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2012	10
Balance pr. 31.12.2012	11
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskab

K/S Quay Street  
c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 29 84 78 78  
Hjemstedskommune Odense

### Bestyrelse

Anita Wagner Feddersen  
Keld Lausch  
Peter Jensen  
Erik Wikkelsø  
Jesper Birch Mortensen  
Dines Christian Dinesen  
Laila Seidelin  
Ditlev Thyssen

### Komplementar

Quay Street Komplementar ApS  
CVR-nr. 29 84 79 16

### Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Weidekampsgade 6, 2300 København S

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for K/S Quay Street.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

Odense, den 29. maj 2013

## Bestyrelse

Anita Wagner Feddersen  
formand

Erik Wikkelsøe

Peter Jensen

Keld Lausch

Laila Seidelin

Jesper Birch Mortensen

Ditlev Thyssen

Dines Christian Dinesen

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til komplementar og kommanditisterne i K/S Quay Street

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for K/S Quay Street for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 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 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.

Vi har ikke kunnet gennemføre en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

#### Forbehold

##### Grundlag for manglende konklusion

Kommanditselskabets investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi. Vi henviser til note 5, hvoraf det fremgår, at investeringsejendommen ud fra en konkret vurdering er værdiansat til 200.000 GBP, svarende til 1.826 t.kr. Der er ikke udarbejdet en særskilt dagsværdiberegning eller indhentet en vurdering på ejendommen, som underbygger den regnskabsmæssige værdi. Vi er således ikke i stand til at vurdere, hvorvidt det er en realistisk realisationsværdi. Vi tager derfor forbehold for investeringsejendommens værdiansættelse i årsregnskabet.

Det fremgår af den anvendte regnskabspraksis, at gæld til kreditinstitutter måles til dagsværdi. Der er ikke udarbejdet en særskilt dagsværdiberegning, som underbygger den regnskabsmæssige værdi. Vi henviser endvidere til note 7, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed knyttet til gældens størrelse. Vi tager derfor forbehold for indregning og måling af gæld til kreditinstitutter.

Som omtalt i ledelsesberetningen og note 8, hersker der usikkerhed omkring værdiansættelsen af gældsbevægelse til Estatum koncernen u/konkurs, og forholdet er endnu ikke afklaret. Henset til den betydelige usikkerhed, der er forbundet med gældsbevægelse til Estatum koncernen u/konkurs, tager vi forbehold for værdiansættelsen heraf.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Manglende konklusion

På grund af betydningen af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion yderligere, henviser vi til oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet ikke forventer at kunne indgå en akkorderingsaftale med kreditorer og kreditinstitutter. Ledelsen har derfor ikke aflagt årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi kan tilslutte os ledelsens vurdering.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Som følge af det forhold, der er beskrevet ovenfor, har vi ikke kunnet gennemføre revisionen, og vi kan derfor ikke udtale os om, hvorvidt oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med de forhold, som vi er blevet bekendt med i forbindelse med vores revision.

København, den 29. maj 2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Christensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets aktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 12-16 Quay Street and 109 Westgate St., Gloucester, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2012 blev driftsmæssigt ikke som forventet for K/S Quay Street. Årets resultat udviser et underskud på 4.225 t.kr. Heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld et urealiseret tab på 804 t.kr.

Kommanditselskabets egenkapital pr. 31.12.2012 er negativ med 30.117 t.kr.

### Værdiansættelse af ejendommen

Ejendommen har været udlejet som lager i 2012. Ejendommen har tidligere været anvendt som pub. Leje for 2012 på 3.000 £ er ikke indregnet, da der er usikkerhed knyttet hertil.

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 200.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2012. Ejendommen er værdiansat ud fra en skønnet afståelsespris.

### Værdiansættelse af gæld til kreditinstitutter

Selskabets gæld består af lån på nominel 3.062.195 GBP og et tillægslån på nominel 196.575 GBP.

Lånet på 3.062.195 GBP svarer til 27.963.965 DKK og har haft en rente på 8,5 %. Gælden i GBP er optaget til kurs 100.

Tillægslånet på 196.575 GBP svarer til 1.795.127 DKK og har haft en rente på 8,91%. Gælden i GBP er optaget til kurs 100.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Kurator for Estatum koncernen u/konkurs har henvendt sig med henblik på at få lånet indfriet. Der er påbegyndt en mortifikationssag, idet kurator ikke kan finde gælds brevet. Selskabet vil ikke anerkende kravet fra kurator, idet det vurderes, at selskabet har større modkrav mod boet efter Estatum. Med baggrund heri er gælds brevet til Estatum koncernen u/konkurs ikke renteberegnet siden år 2009. Gælden udgjorde i 2009 10.397.460 kr. Der har i de seneste år været ført forhandlinger med kuratellet for Estatum Holding u. konkurs om reduktion af gælds brevet.

Kuratellet har ikke meldt tilbage på selskabets tilbud om forlig som blev afgivet i august 2012 med svarfrist i september 2012. Selskabet mener ikke efter tilbudets udløb at have en gæld til Estatum koncernen.

Der er usikkerhed omkring opgørelse af restgælden på tillægslånet til Quay Street Financing Ltd. Se note 7.

## Ledelsesberetning

### **Finansielle risici og valutaforhold**

Valutakursrisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen delvist er finansieret med gæld optaget i samme valuta.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

### **Forventninger til fremtiden**

Ledelsen forventer ikke at selskabet kan forsætte driften. Der henvises til note 1..

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er ikke aflagt under forudsætning for forsat drift. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregning, måling, klassifikation og opstilling af regnskabsposter mv. er sket under hensyntagen til at virksomhedens aktiver og forpligtigelser realiseres.

## **Generelt om indregning og måling**

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## **Resultatopgørelsen**

### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

## **Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld**

Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi.

Valutakursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld til balancedagens kurs indregnes i resultatopgørelsen.

## **Driftsomkostninger**

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendommen samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

## **Periodisering**

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

## **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld.

### **Skat**

Kommanditselskabet er ikke selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsrapporten. Kommanditister beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendom**

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til senest vurderede markedsværdi omregnet til balancedagens valutakurs.

Som konsekvens af, at investeringsejendommen måles til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Gæld til kreditinstitutter**

Gæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser, herunder prioritetsgæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Lejeindtægter		0	37
Driftsomkostninger		<u>(759.740)</u>	<u>(377)</u>
<b>Driftsresultat før værdireguleringer</b>		<b>(759.740)</b>	<b>(340)</b>
Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld	2	<u>(804.029)</u>	<u>(14.936)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(1.563.769)</b>	<b>(15.276)</b>
Finansielle indtægter	3	697	4
Finansielle omkostninger	4	<u>(2.662.045)</u>	<u>(2.264)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(4.225.117)</u></b>	<b><u>(17.536)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		<u>(4.225.117)</u>	<u>(17.536)</u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Investeringsejendom	5	<u>1.826.400</u>	<u>2.670</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.826.400</b></u>	<u><b>2.670</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.826.400</b></u>	<u><b>2.670</b></u>
Tilgodehavende moms UK		1.820	5
Tilgodehavende moms DK		31.291	5
Tilgodehavende husleje		0	45
Andre tilgodehavender		<u>53.651</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>86.762</b></u>	<u><b>55</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>31.230</b></u>	<u><b>94</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>117.992</b></u>	<u><b>149</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><u><b>1.944.392</b></u></u>	<u><u><b>2.820</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Stamkapital		24.000.000	24.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		(8.354.750)	(10.632)
Overført underskud		<u>(45.762.614)</u>	<u>(41.537)</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>(30.117.364)</u></b>	<b><u>(28.170)</u></b>
Quay Street Komplementar ApS		<u>142.947</u>	<u>135</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>142.947</u></b>	<b><u>135</u></b>
Gæld til kreditinstitutter, Quay Street Financing Ltd.		27.963.965	27.253
Midlertidig tillægslån, Quay Street Financing Ltd.	7	1.795.127	1.139
Gælds brev Estatus koncernen u/konkurs	8	0	750
Skyldige renter		574.353	542
Anden gæld		<u>1.585.364</u>	<u>1.170</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>31.918.809</u></b>	<b><u>30.855</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.061.756</u></b>	<b><u>30.990</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.944.392</u></b>	<b><u>2.820</u></b>
Fortsat drift	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Øvrige noter	10		

## Noter

### 1. Fortsat drift

Selskabet forventer ikke at kunne lave en akkorderingsaftale med kreditorer og kreditinstitutter. På denne baggrund har ledelsen valgt ikke at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendom og prioritetsgæld</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendom	(93.600)	(14.219)
Urealiseret valutakursregulering prioritetsgæld	<u>(710.429)</u>	<u>(717)</u>
	<b><u>(804.029)</u></b>	<b><u>(14.936)</u></b>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter bank	7	1
Realiserede kursgevinster valuta	<u>690</u>	<u>3</u>
	<b><u>697</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	2.578.029	2.133
Renteomkostninger i øvrigt	10.145	9
Realiserede valutakurstab	<u>73.871</u>	<u>122</u>
	<b><u>2.662.045</u></b>	<b><u>2.264</u></b>

## Noter

	<b>12-16 Quay Street and 109 Westgate St. Gloucester, England kr.</b>
<b>5. Investeringsejendom</b>	
Kostpris 01.01.2012	42.299.293
Korrektion anskaffelsessum 2007	<u>(750.000)</u>
<b>Kostpris 31.12.2012</b>	<b><u>41.549.293</u></b>
Værdiregulering 01.01.2012	(39.629.293)
Øgsværdiregulering	<u>(93.600)</u>
<b>Opskrivninger 31.12.2012</b>	<b><u>(39.722.893)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31.12.2012</b>	<b><u>1.826.400</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 31.12.2011	<u>2.670.000</u>

Ejendommens markedsværdi er i årsrapporten værdiansat til 200.000 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2012. Der er usikkerhed om den skønnede ejendomsværdi, idet ejendommen er i meget dårlig stand. Det bemærkes, at et salg af ejendommen skal godkendes af selskabets långivere.

I ejendommens anskaffelsessummen er fratrukket 10.397.460 kr. heraf 750.000 kr. i 2012, svarende til det beløb, som ledelsen forventer at få godtgjort i for meget betalt købesum. Selskabet forventer at få beløbet modregnet i gældsbrev til Estatum koncernen under konkurs jf. note 8. Allerede i 2009, inden Estatums konkurs, forelå der tilbud fra Estatum koncernen omkring reduktion af ejendommen anskaffelsessum.

	<u>Stam- kapital kr.</u>	<u>Ikke indbe- talt del af stamkapital kr.</u>	<u>Overført underskud kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
<b>6. Egenkapital</b>				
Egenkapital 01.01.2011	24.000.000	(10.632.863)	(41.537.497)	(28.170.360)
Årets resultat	0	0	(4.225.117)	(4.225.117)
Årets indskud	<u>0</u>	<u>2.278.113</u>	<u>0</u>	<u>2.278.113</u>
<b>Egenkapital 31.12.2011</b>	<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>(8.354.750)</u></b>	<b><u>(45.762.614)</u></b>	<b><u>(30.117.364)</u></b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 240 kr.

	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>
Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart	<u>84</u>	<u>107</u>

### 7. Midlertidig tillægslån, Quay Street Financing Ltd.

Der er usikkerhed omkring opgørelse af restgælden på hovedlån til Quay Street Financing Ltd. Quay Street Financing Ltd. har opgjort den til 3.075.951 GBP svarende til 28.089.584 DKK. Restgælden på hovedlånet er imidlertid kun indregnet med 3.062.195 GBP/27.963.965 DKK i årsregnskabet, som er i overensstemmelse med selskabets registreringer.

Der er usikkerhed omkring opgørelse af restgælden på tillægslånet til Quay Street Financing Ltd. Quay Street Financing Ltd. har opgjort den til 427.087 GBP svarende til 3.900.158 DKK. Restgælden på tillægslånet er imidlertid kun indregnet med 1.795.127 DKK i årsregnskabet, som er i overensstemmelse med selskabets registreringer.

### 8. Gældsbrief Estatum koncernen u/konkurs

Kurator for Estatum koncernen u/konkurs har henvendt sig med henblik på at få lånet indfriet. Der er påbegyndt en mortifikations sag, idet kurator ikke kan finde gældsbriefet. Selskabet vil ikke anerkende kravet fra kurator, idet det vurderes, at selskabet har større modkrav mod boet efter Estatum. Med baggrund heri er gældsbrief til Estatum koncernen u/konkurs ikke renteberegnet siden år 2009. Gælden udgjorde i 2009 10.397.460 kr. Selskabet har overtaget en ejendom i 2007, hvor lejen allerede på købstidspunktet blev betalt ind for sent. Se også note 5 i årsrapporten.

Der har i de seneste år været ført forhandlinger med kuratellet for Estatum Holding u. konkurs om reduktion af gældsbrief.

Kuratellet har ikke meldt tilbage på selskabets tilbud om forlig som blev afgivet i august 2012 med svarfrist i september 2012. Selskabet mener ikke efter tilbudets udløb at have en gæld til Estatum koncernen

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendom	<u>1.826.400</u>	<u>2.670</u>
Nominal restgæld på lån	<u>29.759.092</u>	<u>27.254</u>

## 10. Medarbejderforhold

Der har ikke været ansat personale i 2012.