

# **K/S Quay Street**

c/o KS Administration A/S  
Hvidkærvej 23A  
5250 Odense SV

CVR-nr. 29847878

## **Årsrapport for 2013**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20-06-2014

---

Dines Benned Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**K/S Quay Street**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13-06-2014

### **Bestyrelse**

Anita Wagner Feddersen  
Formand

Keld Lausch

Erik Wikkelsø

Jesper Birch Mortensen

Dines Christian Dinesen

Laila Seidelin

Ditlev Thyssen

Peter Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Quay Street

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Quay Street for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013, 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 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. 31-12-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2013 - 31-12-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i årsregnskabets note 1, hvor ledelsen har redegjort for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

K/S Quay Street

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 13-06-2014

Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab

Morten Schwensen  
Statsautoriseret revisor

Morten Friis Munksgaard  
Statsautoriseret revisor

K/S Quay Street

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	K/S Quay Street c/o KS Administration A/S Hvidkærvej 23A 5250 Odense SV
Telefon	71 99 83 83
CVR-nr.	29847878
Regnskabsår	01-01-2013 - 31-12-2013
<b>Bestyrelse</b>	Anita Wagner Feddersen, Formand Keld Lausch Erik Wikkelsø Jesper Birch Mortensen Dines Christian Dinesen Laila Seidelin Ditlev Thyssen Peter Jensen
<b>Revisor</b>	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab  Nimbusparken 24, 2. 2000 Frederiksberg CVR-nr.: 35257691

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

Ejendommen er overdraget til 1. prioriteten i 2013.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

K/S Quay Street har i 2013 overdraget ejendommen til 1. prioritets långiver. Ejendommen blev overdraget til den bogførte værdi. Samtidig blev den resterende del af gælden eftergivet og øvrige skyldige ydelser til 1. prioritetslångiver blev betalt.

Den eftergivne gæld er i årsrapporten indtægtsført. Beløbet udgør 25.907 t.kr. På baggrund heraf udviste selskabets resultat et overskud på 24.952 t.kr.

### 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 gældsrevet. Selskabet vil ikke anerkende kravet fra kurator, idet det vurderes, at selskabet har større modkrav mod boet efter Estatum. Med baggrund heri er gældsrevet til Estatum koncernen u/konkurs ikke renteberegnet eller indregnet 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 gældsrevet. Selskabet mener ikke efter tilbudets udløb at have en gæld til Estatum koncernen.

Der er pr. 31. december 2013 indregnet en skyldig ejendomsafgift på t.kr. 735. Ledelsen vurderer, at der er usikkerhed omkring hvorvidt ejendomsafgiften skal betales eller ej, eftersom ejendommen har stået tom.

### 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 at selskabet enten i løbet af 2014 eller 2015 vil ophøre, idet der ikke længere er aktivitet eller planer om ny aktivitet. Ledelsen vurderer at kommanditisterne vil være i stand til at indskyde yderligere stamkapital såfremt det måtte være nødvendigt, for at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for K/S Quay Street for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er i modsætning til sidste år 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 forsat drift.

### Generelt

#### 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

#### Nettoomsætning

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.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gæld til realkreditinstitutter

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

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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

	Note	2013	2012
Andre eksterne omkostninger		-945.362	-759.740
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-945.362</b>	<b>-759.740</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver	2	0	-93.600
Dagsværdireguleringer af gæld	3	25.907.118	-710.429
<b>Driftsresultat</b>		<b>24.961.756</b>	<b>-1.563.769</b>
Finansielle indtægter	4	763	697
Finansielle omkostninger	5	-10.721	-2.662.045
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.951.798</b>	<b>-4.225.117</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24.951.798</b>	<b>-4.225.117</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		24.951.798	-4.225.117
		<b>24.951.798</b>	<b>-4.225.117</b>

K/S Quay Street

**Balance 31.12.2013**

	Note	31.12.2013	31.12.2012
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	<u>0</u>	<u>1.826.400</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.826.400</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>1.826.400</u>
Andre tilgodehavender	7	<u>3.154.085</u>	<u>86.762</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>3.154.085</u>	<u>86.762</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>32.280</u>	<u>31.230</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>3.186.365</u>	<u>117.992</u>
<b>Aktiver</b>		<u>3.186.365</u>	<u>1.944.392</u>

K/S Quay Street

**Balance 31.12.2013**

	Note	31.12.2013	31.12.2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	8	19.965.010	15.645.250
Overført resultat		-20.810.816	-45.762.614
<b>Egenkapital</b>		<b>-845.806</b>	<b>-30.117.364</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	29.759.092
Anden gæld	9	4.032.171	2.302.664
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.032.171</b>	<b>32.061.756</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.032.171</b>	<b>32.061.756</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.186.365</b>	<b>1.944.392</b>

**Noter****1. Usikkerhed ved indregning og måling****Gæld til Estatum koncernen u/konkurs**

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 gældsrevet. Selskabet vil ikke anerkende kravet fra kurator, idet det vurderes, at selskabet har større modkrav mod boet efter Estatum. Med baggrund heri er gældsrevet til Estatum koncernen u/konkurs ikke renteberegnet eller indregnet 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 gældsrevet.

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 pr. 31. december 2013 indregnet en skyldig ejendomsafgift på t.kr. 735. Ledelsen vurderer at der er usikkerhed omkring hvorvidt ejendomsafgiften skal betales eller ej, eftersom ejendommen har stået tom.

**Forsat drift**

Ledelsen forventer at selskabet enten i løbet af 2014 eller 2015 vil ophøre, idet der ikke længere er aktivitet eller planer om ny aktivitet. Ledelsen vurderer at kommanditisterne vil være i stand til at indskyde yderligere stamkapital såfremt det måtte være nødvendigt, for at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med at de forfalder. På baggrund heraf er årsregnskabet aflagt under forudsætning om fortsat drift.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdireguleringer ejendom	0	-93.600
	<b>0</b>	<b>-93.600</b>
<b>3. Dagsværdireguleringer af gæld</b>		
Valutakursregulering realkreditlån	0	-710.429
Markedsværdiregulering af gæld, 1. prioritet mv.	25.907.118	0
	<b>25.907.118</b>	<b>-710.429</b>
<b>4. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter	285	7
Realiserede kursgevinster	478	690
	<b>763</b>	<b>697</b>
<b>5. Andre finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	0	2.578.029
Renteomkostninger i øvrigt	10.721	10.145
Realiserede valutakurstab	0	73.871
	<b>10.721</b>	<b>2.662.045</b>

## Noter

## 6. Investeringsejendomme

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
Kostpris primo	41.549.293	42.299.293
Afgang i årets løb	-41.549.293	-750.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>0</b>	<b>41.549.293</b>
Dagsværdireguleringer primo	-39.722.893	-39.629.293
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	39.722.893	-93.600
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-39.722.893</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.826.400</b>

Selskabet har overdraget ejendommen til selskabets 1. prioritet i 2013.

## 7. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende moms DK	60.975	31.291
Andre tilgodehavender	3.093.110	55.471
	<b>3.154.085</b>	<b>86.762</b>

## 8. Virksomhedskapital

	Stamkapital	Ej opkrævet stamkapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	24.000.000	-8.354.750	-45.762.614	-30.117.364
Årets resultat	0	0	24.951.798	24.951.798
Indbetalt indskud	0	4.319.760	0	4.319.760
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>24.000.000</b>	<b>-4.034.990</b>	<b>-20.810.816</b>	<b>-845.806</b>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter a 240 kr.

	<b>31.12.2013</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Quay Street Komplementar ApS	151.135	142.947
Skyldige renter	0	574.353
Skyldige omkostninger	3.881.036	1.585.364
	<b>4.032.171</b>	<b>2.302.664</b>