

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.jws-revision.dk

K/S Whitbread Southampton

**c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå**

CVR-nr. 29 14 60 55

Årsrapport for 2016

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10 / 5 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	11
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S Whitbread Southampton
c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2016

Komplementar Komplementarselskabet Whitbread Southampton ApS

Bestyrelse Lars Hesseldahl
Søren M. Lindeneg
Michael Berg

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

Revisor JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S Whitbread Southampton.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 4. maj 2017

For Komplementarselskabet Whitbread Southampton ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Lars Hesseldahl

Søren M. Lindeneg

Michael Berg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Whitbread Southampton

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Whitbread Southampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
 - Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
 - Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
 - Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
 - Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hørsholm, den 4. maj 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende 103-105 Above Bar, Southampton, Hampshire, England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2016 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets ordinære drift er i al væsentlighed realiseret som budgetteret. Afvigelser skyldes kursudviklingen.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.698, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Whitbread Southampton for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England samt omkostninger til revisor.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter valutakursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffelsessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Prioritets- og bankgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter	1.221.103	1.319.777
Administrationsomkostninger.....	167.319	171.081
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>3.995.142</u>	<u>-553.199</u>
Resultat før finansielle poster.....	-2.941.358	1.701.895
Finansielle indtægter.....	2.728.922	3.590
Finansielle omkostninger.....	<u>1.485.878</u>	<u>2.836.364</u>
Årets resultat.....	<u>-1.698.314</u>	<u>-1.130.879</u>
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	<u>-1.698.314</u>	<u>-1.130.879</u>
Disponeret i alt.....	<u>-1.698.314</u>	<u>-1.130.879</u>

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>16.815.654</u>	<u>20.810.796</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.815.654</u>	<u>20.810.796</u>
Tilgodehavende leje.....	<u>0</u>	<u>12.766</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>12.766</u>
Likvide beholdninger	<u>397.887</u>	<u>230.527</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>397.887</u>	<u>243.293</u>
Aktiver i alt.....	<u>17.213.541</u>	<u>21.054.089</u>

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	13.174.065	11.760.345
Overført resultat.....	<u>-16.821.594</u>	<u>-15.123.280</u>
Egenkapital i alt	<u>-3.647.529</u>	<u>-3.362.935</u>
Kreditinstitutter.....	20.073.721	23.827.984
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>17.433.981</u>	<u>719.267</u>
3		
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.639.740</u>	<u>23.108.717</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	17.433.981	719.267
Forudbetalt leje.....	265.386	308.127
Anden gæld.....	<u>521.963</u>	<u>280.913</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.221.330</u>	<u>1.308.307</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.861.070</u>	<u>24.417.024</u>
Passiver i alt.....	<u>17.213.541</u>	<u>21.054.089</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.346.625	-13.992.401	-3.645.776
Årets indskud.....	1.413.720		1.413.720
Årets resultat.....		-1.130.879	-1.130.879
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	11.760.345	-15.123.280	-3.362.935
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	11.760.345	-15.123.280	-3.362.935
Årets indskud.....	1.413.720		1.413.720
Årets resultat.....		-1.698.314	-1.698.314
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	13.174.065	-16.821.594	-3.647.529

Noter

	2016	2015
1 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 31.12.2016.....	31.741.183	31.741.183
Af- og nedskrivninger primo.....	10.930.387	11.483.586
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	0	-616.199
Årets af- og nedskrivninger.....	3.995.142	63.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.....	14.925.529	10.930.387
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	16.815.654	20.810.796
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 131.741.....	13.174.065	11.760.345
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 213.500 kr.....	21.350.000	20.050.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	21.350.000	20.050.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-13.174.065	-11.760.345
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	8.175.935	8.289.655
Pr. anpart.....	81.759	82.897
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England £ 1.931.546.....	16.815.654	19.722.996
Nominel restgæld, Danmark.....	3.298.327	4.159.376
Låneomkostninger til amortisering.....	-40.260	-54.388
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	20.073.721	23.827.984

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år. Den engelske 1. prioritet skal formelt refinansieres ultimo 2018, men långiver har meddelt at lånet forfalder på anfordring pga. brutt LTV-klausul.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.816 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 16.816.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 3.298.