

CCH Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer  
Claus Jensen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.cchrevision.dk](http://www.cchrevision.dk)

## **K/S Whitbread Southampton**

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

---

**CVR-nr. 29 14 60 55**

---

**Årsrapport for 2017**

---

**(13. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 10/4 2018

---

Lars Hesseldahl  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2017 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2017 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2017

---

**Komplementar** Komplementarselskabet Whitbread Southampton ApS

---

**Bestyrelse** Lars Hesseldahl  
Søren M. Lindeneg  
Michael Berg

---

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

---

**Revisor** CCH 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 2017 for K/S Whitbread Southampton.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Nivå, den 5. april 2018

**For Komplementarselskabet Whitbread Southampton ApS**

---

Lars Hesseldahl

**Bestyrelsen**

---

Lars Hesseldahl

---

Søren M. Lindeneg

---

Michael Berg

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Whitbread Southampton

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Whitbread Southampton for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 5. april 2018

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## 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.

### Udviklingen i regnskabsåret 2017

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

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 271.

### 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 2017 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.

### Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 anskaffessummen, 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.

### 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 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Lejeindtægter .....	1.118.694	1.221.103
Administrationsomkostninger.....	213.106	167.319
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>63.000</u>	<u>3.995.142</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>842.588</b>	<b>-2.941.358</b>
Finansielle indtægter.....	610.876	2.728.922
Finansielle omkostninger.....	<u>1.182.883</u>	<u>1.485.878</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>270.581</u></b>	<b><u>-1.698.314</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>270.581</u>	<u>-1.698.314</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>270.581</u></b>	<b><u>-1.698.314</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Aktiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>16.752.654</u>	<u>16.815.654</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>16.752.654</u></b>	<b><u>16.815.654</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>125.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>1.168.140</u>	<u>397.887</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>1.293.140</u></b>	<b><u>397.887</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>18.045.794</u></b>	<b><u>17.213.541</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

### Passiver

Note	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	15.462.785	13.174.065
Overført resultat.....	<u>-16.551.013</u>	<u>-16.821.594</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>-1.088.228</u></b>	<b><u>-3.647.529</u></b>
Kreditinstitutter.....	18.496.759	20.073.721
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>16.782.891</u>	<u>17.433.981</u>
3		
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>1.713.868</u></b>	<b><u>2.639.740</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	16.782.891	17.433.981
Forudbetalt leje.....	255.540	265.386
Anden gæld.....	<u>381.723</u>	<u>521.963</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>17.420.154</u></b>	<b><u>18.221.330</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>19.134.022</u></b>	<b><u>20.861.070</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>18.045.794</u></b>	<b><u>17.213.541</u></b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
2016			
Egenkapital primo.....	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
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>13.174.065</b>	<b>-16.821.594</b>	<b>-3.647.529</b>
2017			
Egenkapital primo.....	13.174.065	-16.821.594	-3.647.529
Årets indskud.....	2.288.720		2.288.720
Årets resultat.....		270.581	270.581
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>15.462.785</b>	<b>-16.551.013</b>	<b>-1.088.228</b>

## Noter

	2017	2016
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 31.12.2017.....	31.741.183	31.741.183
Af- og nedskrivninger primo.....	14.925.529	10.930.387
Årets af- og nedskrivninger.....	63.000	3.995.142
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2017.....	14.988.529	14.925.529
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017....</b>	<b>16.752.654</b>	<b>16.815.654</b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 154.628.....	15.462.785	13.174.065
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 228.000 kr.....	22.800.000	21.350.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	22.800.000	21.350.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-15.462.785	-13.174.065
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2017.....</b>	<b>7.337.215</b>	<b>8.175.935</b>
Pr. anpart.....	73.372	81.759
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominel restgæld, England £ 1.915.134.....	16.070.273	16.815.654
Nominel restgæld, Danmark.....	2.452.618	3.298.327
Låneomkostninger til amortisering.....	-26.132	-40.260
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017.....</b>	<b>18.496.759</b>	<b>20.073.721</b>

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 0 efter mere end fem år.

#### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.753 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 16.070.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 2.453.