

JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen
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 2014

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den *30/4* 2015



Dirigent

Lars Hesseldahl



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2014 - Aktiver	9
Balance pr. 31. december 2014 - Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



Selskabsoplysninger

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

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2014

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 2014 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 27. april 2015

For Komplementarselskabet Whitbread Southampton ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Lars Hesseldahl

Søren M. Lindeneg

Michael Berg



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kommanditisterne i K/S Whitbread Southampton

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Whitbread Southampton for regnskabsåret 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges 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 med forbehold.



Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for målingen af selskabets ejendom, i det ledelsen har valgt ikke at foretage nedskrivning af ejendommen til genindvindingsværdien i danske kroner eller foretage systematisk afskrivning heraf. Den indregnede værdi fordrer, primært som følge af fald i kursen på engelske pund, et krav til afkastrenten på 4,9% ved den på statusdagen kendte markedsløje. Den for ejendommen skønnede afkastrente udgør på statusdagen 5,8%. Den ikke indregnede nedskrivning af ejendommen vil påvirke årets resultat og egenkapitalen negativt med tdkk 3.734.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlag for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Hørsholm, den 27. april 2015

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen

Registreret revisor



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 2014 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2014 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2014

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.709, som anses for utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Whitbread Southampton for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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

Investeringsjendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 2014

Note	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lejeindtægter	1.203.547	1.161.370
Administrationsomkostninger.....	190.714	194.430
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>0</u>	<u>7.775.000</u>
Resultat før finansielle poster.....	1.012.833	-6.808.060
Finansielle indtægter.....	336	425.874
Finansielle omkostninger.....	<u>2.722.289</u>	<u>1.430.121</u>
Årets resultat.....	<u>-1.709.120</u>	<u>-7.812.307</u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



Balance pr. 31. december 2014

Aktiver

Note	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>23.966.183</u>	<u>23.966.183</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>23.966.183</u>	<u>23.966.183</u>
Tilgodehavende leje.....	<u>22.629</u>	<u>77.686</u>
Tilgodehavender i alt	<u>22.629</u>	<u>77.686</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.629</u>	<u>77.686</u>
Aktiver i alt.....	<u>23.988.812</u>	<u>24.043.869</u>



Balance pr. 31. december 2014

Passiver

Note	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	10.346.625	8.932.905
Overført resultat.....	<u>-10.283.815</u>	<u>-8.574.695</u>
Egenkapital i alt	<u>62.810</u>	<u>358.210</u>
Kreditinstitutter.....	23.267.800	23.262.884
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>973.103</u>	<u>672.757</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.294.697</u>	<u>22.590.127</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	973.103	672.757
Kreditinstitutter.....	97.929	13.720
Forudbetalt leje.....	289.774	0
Anden gæld.....	<u>270.499</u>	<u>409.055</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.631.305</u>	<u>1.095.532</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.926.002</u>	<u>23.685.659</u>
Passiver i alt.....	<u>23.988.812</u>	<u>24.043.869</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		



Egenkapitaloppgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2012.....	7.519.185	-762.388	6.756.797
Årets innskud.....	1.413.720		1.413.720
Årets resultat.....		-7.812.307	-7.812.307
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	8.932.905	-8.574.695	358.210
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	8.932.905	-8.574.695	358.210
Årets innskud.....	1.413.720		1.413.720
Årets resultat.....		-1.709.120	-1.709.120
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	10.346.625	-10.283.815	62.810



Noter

	2014	2013
1 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 31.12.2014.....	31.741.183	31.741.183
Af- og nedskrivninger primo.....	7.775.000	7.775.000
Årets af- og nedskrivninger.....	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2014.....	7.775.000	7.775.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2014....	23.966.183	23.966.183
Der afskrives ikke på ejendommen i det scrapværdien vurderes mindst at svare til kostprisen.		
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 103.466.....	10.346.625	8.932.905
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 185.500 kr.....	18.550.000	17.050.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	18.550.000	17.050.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-10.346.625	-8.932.905
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2014.....	8.203.375	8.117.095
Pr. anpart.....	82.034	81.171
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Nominel restgæld, England £ 1.925.716.....	18.323.187	17.517.498
Nominel restgæld, Danmark.....	5.013.129	5.828.030
Låneomkostninger til amortisering.....	-68.516	-82.644
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2014.....	23.267.800	23.262.884

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 960 efter mere end fem år. Den engelske 1. prioritet skal refinansieres ultimo 2018.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 23.966 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 18.323.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 5.013.