

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](http://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 2015**

---

**(11. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13 / 4 2016

Lars Hesseldahl

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

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

---

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2015

---

**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 2015 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 13. april 2016

**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 2015, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

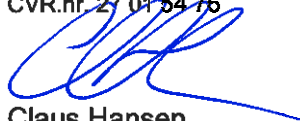
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 13. april 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR.nr. 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktivitet

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 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.131, 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 2015 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:

### Ændring i regnskabsmæssigt skøn

Selskabet har i året ændret regnskabsmæssigt skøn på sin investeringsejendom, således at ejendommen nedskrives til forventet nettorealisationseværdi. Skønnet er ændret da ledelsen mener at værdifaldet på ejendommen ikke er forbigående.

Ændringen i regnskabsmæssigt skøn påvirker for året resultatopgørelse og egenkapital positivt med t.dkk 553. Egenkapitalen primo påvirkes negativt med t.dkk 3.708. Således påvirkes egenkapitalen samlet negativt med t.dkk 3.155.

Som følge af væsentligheden i ændringen er sammenligningstal i balancen ændret i overensstemmelse hermed.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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 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.

## 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 2015**

<b>Note</b>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter .....	1.319.777	1.203.547
Administrationsomkostninger.....	171.081	190.714
1 Af- og nedskrivninger, indtægt.....	<u>-553.199</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>1.701.895</b>	<b>1.012.833</b>
Finansielle indtægter.....	3.590	336
Finansielle omkostninger.....	<u>2.836.364</u>	<u>2.722.289</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-1.130.879</u></b>	<b><u>-1.709.120</u></b>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>20.810.796</u>	<u>20.257.597</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>20.810.796</u></b>	<b><u>20.257.597</u></b>
Tilgodehavende leje.....	<u>12.766</u>	<u>22.629</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>12.766</u></b>	<b><u>22.629</u></b>
Likvide beholdninger .....	<u>230.527</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>243.293</u></b>	<b><u>22.629</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>21.054.089</u></b>	<b><u>20.280.226</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	11.760.345	10.346.625
Overført resultat.....	-15.123.280	-13.992.401
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-3.362.935</b>	<b>-3.645.776</b>
Kreditinstitutter.....	23.827.984	23.267.800
Kortfristet del af langfristet gæld.....	719.267	973.103
3		
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>23.108.717</b>	<b>22.294.697</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	719.267	973.103
Kreditinstitutter.....	0	97.929
Forudbetalt leje.....	308.127	289.774
Anden gæld.....	280.913	270.499
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1.308.307</b>	<b>1.631.305</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>24.417.024</b>	<b>23.926.002</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>21.054.089</b>	<b>20.280.226</b>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	8.932.905	-8.574.695	358.210
Ændring skøn værdi, ejendom.....		-3.708.586	-3.708.586
Årets indskud.....	1.413.720		1.413.720
Årets resultat.....		-1.709.120	-1.709.120
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b>10.346.625</b>	<b>-13.992.401</b>	<b>-3.645.776</b>
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
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>11.760.345</b>	<b>-15.123.280</b>	<b>-3.362.935</b>

## Noter

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris pr. 31.12.2015.....	31.741.183	31.741.183
Af- og nedskrivninger primo.....	11.483.586	7.775.000
Ændring af regnskabsmæssigt skøn.....	0	3.708.586
Tilbageført af tidligere års nedskrivninger.....	-616.199	0
Årets af- og nedskrivninger.....	63.000	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2015.....	10.930.387	11.483.586
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....</b>	<b>20.810.796</b>	<b>20.257.597</b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 117.603.....	11.760.345	10.346.625
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 200.500 kr.....	20.050.000	18.550.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	20.050.000	18.550.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.760.345	-10.346.625
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b>8.289.655</b>	<b>8.203.375</b>
Pr. anpart.....	82.897	82.034
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nominal restgæld, England £ 1.950.474.....	19.722.996	18.323.187
Nominal restgæld, Danmark.....	4.159.376	5.013.129
Låneomkostninger til amortisering.....	-54.388	-68.516
<b>Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015.....</b>	<b>23.827.984</b>	<b>23.267.800</b>

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 200 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 20.811 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 19.723.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominal restgæld på t.dkk 4.159.