

JWS Revision  
Godkendt  
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer  
Claus Hansen  
Henrik Gislum Jacobsen

[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

## **K/S Yarmouth**

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

---

**CVR-nr. 26 81 82 30**

---

**Årsrapport for 2016**

---

**(15. regnskabsår)**

---

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 5 / 4 2017

Lars Hesseldahl

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2016 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Yarmouth c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december 2016
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Yarmouth ApS
<b>Bestyrelse</b>	Søren Møllerup Lindeneg Helle Glaston Lomholt Henrik Mikkelsen
<b>Selskabsadm.</b>	Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
<b>Revisor</b>	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S

---

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for K/S Yarmouth.

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 29. marts 2017

For komplementaren  
Komplementarselskabet Yarmouth ApS

---

Lars Hesseldahl

I bestyrelsen:

---

Søren Møllerup Lindeneg

---

Helle Glaston Lomholt

---

Henrik Mikkelsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kommanditisterne i K/S Yarmouth

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Yarmouth 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.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

#### Usædvanlige forhold

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 7 i årsregnskabet om selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering end ledelsen og er således enige i aflæggelse af årsregnskabet efter princippet om going concern.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### 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.

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 29. marts 2017

### 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 115 Regent Road/Denne Street 1-3, Norfolk, Great Yarmouth, 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

#### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen. Således har 1. prioritetslångiver meddelt, at gælden og tilskrevne renter er forfaldne på anfordring og ejendommen taget i receivership.

Selskabets administrator er i kontakt med ejendommens receiver med henblik på en rekonstruktion af gælden. Udfaldet af kontakten er endnu uklart. Det er ledelsens opfattelse at 1. prioritetslångiver alene kan søge sig fyldestgjort i selskabets ejendom. 2. prioriteten er indfriet i tidligere år. Ledelsen forventer således at kunne vedligeholde øvrig gæld samt den løbende drift i 2017 med investorindskud. På den baggrund aflægges regnskabet efter princippet om going concern.

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

### Udviklingen i regnskabsåret 2016

Selskabets drift er pga. lejers konkurs ikke realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 8.184, som anses for utilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Yarmouth for 2016 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.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og England, revisor og livsforsikringer m.v.

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 renteindtægter samt 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid på bygninger med 50 år. 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

Prioritetsgæld 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	2016	2015
Lejeindtægter.....	939.409	2.157.757
Administrationsomkostninger.....	171.946	165.664
1 Af- og nedskrivninger.....	10.594.960	147.941
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-9.827.497</b>	<b>1.844.152</b>
Finansielle indtægter.....	2.874.859	71.801
Finansielle omkostninger.....	1.231.491	2.631.432
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-8.184.129</b>	<b>-715.479</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	-8.184.129	-715.479
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>-8.184.129</b>	<b>-715.479</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015	
2	Investeringsejendomme.....	17.317.394	27.912.354
	<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>17.317.394</b>	<b>27.912.354</b>
	Tilgodehavende leje.....	0	143.869
3	Andre tilgodehavender.....	185.618	221.267
	<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>185.618</b>	<b>365.136</b>
	<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>252.147</b>	<b>228.866</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>437.765</b>	<b>594.002</b>
	<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>17.755.159</b>	<b>28.506.356</b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
4		
Indbetalt virksomhedskapital.....	16.105.011	16.060.028
Overført resultat.....	-16.315.088	-8.130.959
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>-210.077</b>	<b>7.929.069</b>
5		
Kreditinstitutter.....	17.133.975	20.261.404
Kortfristet del af langfristet gæld.....	17.133.975	745.712
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>0</b>	<b>19.515.692</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	17.133.975	745.712
Anden gæld.....	831.261	315.883
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>17.965.236</b>	<b>1.061.595</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>17.965.236</b>	<b>20.577.287</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>17.755.159</b>	<b>28.506.356</b>
6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
7		
Usædvanlige forhold		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	16.015.045	-7.195.002	8.820.043
Årets indskud.....	44.983		44.983
Årets resultat.....		-715.479	-715.479
Hensat til tab på investorindskud.....		-220.478	-220.478
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>16.060.028</b>	<b>-8.130.959</b>	<b>7.929.069</b>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	16.060.028	-8.130.959	7.929.069
Årets indskud.....	44.983		44.983
Årets resultat.....		-8.184.129	-8.184.129
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016.....</b>	<b>16.105.011</b>	<b>-16.315.088</b>	<b>-210.077</b>

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivning ejendom.....	10.594.960	147.941
<b>Af- og nedskrivninger i alt.....</b>	<b>10.594.960</b>	<b>147.941</b>
<b>2 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	40.031.037	40.031.037
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2016.....	40.031.037	40.031.037
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	12.118.683	11.970.742
Årets af- og nedskrivninger.....	10.594.960	147.941
Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2016.....	22.713.643	12.118.683
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....</b>	<b>17.317.394</b>	<b>27.912.354</b>
<b>3 Andre tilgodehavender</b>		
Af andre tilgodehavender modtages t.dkk 152 efter mere end 1 år.		
<b>4 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 161.050.....	16.105.011	16.060.028
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 217.000 kr.....	21.700.000	21.700.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	21.700.000	21.700.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-16.105.011	-16.060.028
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....</b>	<b>5.594.989</b>	<b>5.639.972</b>
Pr. anpart.....	55.950	56.400

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>5 Kreditinstitutter</b>		
Nominel restgæld, England £ 1.989.179.....	17.317.394	20.481.509
Låneomkostninger til amortisering.....	-183.419	-220.105
	<u>17.133.975</u>	<u>20.261.404</u>

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

## 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

### Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 17.317 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med nominel restgæld på t.dkk 17.317.

## 7 Usædvanlige forhold

### Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet. Der arbejdes på at finde en ny lejer. Det forventes dog, at lejeniveauet vil blive væsentligt lavere.

Lejers betalingsstandsning og fraflytning har medført, at 1. prioritetsgælden ikke er serviceret fuldt ud efter betalingsstandsningen. Således har 1. prioritetslångiver meddelt, at gælden og tilskrevne renter er forfaldne på anfordring og ejendommen taget i receivership.

Selskabets administrator er i kontakt med ejendommens receiver med henblik på en rekonstruktion af gælden. Udfaldet af kontakten er endnu uklart. Det er ledelsens opfattelse at 1. prioritetslångiver alene kan søge sig fyldestgjort i selskabets ejendom. 2. prioriteten er indfriet i tidligere år. Ledelsen forventer således at kunne vedligeholde øvrig gæld samt den løbende drift i 2017 med investorindskud. På den baggrund aflægges regnskabet efter princippet om going concern.