

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

K/S Yarmouth

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

CVR-nr. 26 81 82 30

Årsrapport for 2017

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 10/4 2018

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 2017 - Aktiver | 10 |
| Balance pr. 31. december 2017 - Passiver | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 12 |
| Noter | 13 - 14 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | K/S Yarmouth c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december 2017 |
| Komplementar | Komplementarselskabet Yarmouth ApS |
| Bestyrelse | Søren Møllerup Lindeneg Helle Glaston Lomholt Henrik Mikkelsen |
| 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 |

Ledespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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.

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

Nivå, den 2. april 2018

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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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 2. april 2018

CCH Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

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 2017 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 er ikke i 2017 fundet en ny lejer.

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 med henblik på salg.

Ejendommen er solgt efter statusdagen til en værdi der ligger væsentligt under restgælden. Pga. at selskabet ikke hæfter for gælden udover med ejendommen er ejendommen indregnet til værdien på restgælden.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2017 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2017

Selskabets drift er pga. lejers konkurs i 2016 ikke realiseret som forventet.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.415.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Jf. ovenfor er selskabets ejendom solgt efter statusdagen. Der er endnu ikke taget beslutning om selskabets fremtidige aktivitet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Yarmouth for 2017 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 2017

| Note | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lejeindtægter..... | 0 | 939.409 |
| Administrationsomkostninger..... | 207.852 | 171.946 |
| 1 Af- og nedskrivninger..... | <u>818.479</u> | <u>10.594.960</u> |
| Resultat før finansielle poster..... | -1.026.331 | -9.827.497 |
| Finansielle indtægter..... | 761.900 | 2.874.859 |
| Finansielle omkostninger..... | <u>1.150.286</u> | <u>1.231.491</u> |
| Årets resultat..... | <u>-1.414.717</u> | <u>-8.184.129</u> |
| Resultatdisponering: | | |
| Overført resultat..... | <u>-1.414.717</u> | <u>-8.184.129</u> |
| Disponeret i alt..... | <u>-1.414.717</u> | <u>-8.184.129</u> |

Balance pr. 31. december 2017

Aktiver

| Note | <u>31.12.2017</u> | <u>31.12.2016</u> |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2 Investeringsejendomme..... | <u>16.498.915</u> | <u>17.317.394</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>16.498.915</u> | <u>17.317.394</u> |
| 3 Andre tilgodehavender..... | <u>180.612</u> | <u>185.618</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>180.612</u> | <u>185.618</u> |
| Likvide beholdninger | <u>121.627</u> | <u>252.147</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>302.239</u> | <u>437.765</u> |
| Aktiver i alt..... | <u>16.801.154</u> | <u>17.755.159</u> |

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

| Note | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| 4 | | |
| Indbetalt virksomhedskapital..... | 16.150.389 | 16.105.011 |
| Overført resultat..... | -17.729.805 | -16.315.088 |
| Egenkapital i alt | -1.579.416 | -210.077 |
| 5 | | |
| Kreditinstitutter..... | 16.498.915 | 17.133.975 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 16.498.915 | 17.133.975 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 0 | 0 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 16.498.915 | 17.133.975 |
| Anden gæld..... | 1.881.655 | 831.261 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 18.380.570 | 17.965.236 |
| Gældsforpligtelser i alt | 18.380.570 | 17.965.236 |
| Passiver i alt..... | 16.801.154 | 17.755.159 |
| 6 | | |
| Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser | | |
| 7 | | |
| Usædvanlige forhold | | |
| 8 | | |
| Hændelser efter regnskabsårets udløb | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Indbetalt virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------|-------------------|
| 2016 | | | |
| Egenkapital primo..... | 16.060.028 | -8.130.959 | 7.929.069 |
| Årets indskud..... | 44.983 | | 44.983 |
| Årets resultat..... | | -8.184.129 | -8.184.129 |
| Egenkapital ultimo..... | 16.105.011 | -16.315.088 | -210.077 |
| 2017 | | | |
| Egenkapital primo..... | 16.105.011 | -16.315.088 | -210.077 |
| Årets indskud..... | 45.378 | | 45.378 |
| Årets resultat..... | | -1.414.717 | -1.414.717 |
| Egenkapital primo..... | 16.150.389 | -17.729.805 | -1.579.416 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger | | |
| Af- og nedskrivning ejendom..... | 818.479 | 10.594.960 |
| Af- og nedskrivninger i alt..... | 818.479 | 10.594.960 |
| 2 Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo..... | 40.031.037 | 40.031.037 |
| Årets til- / afgang..... | 0 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.2017..... | 40.031.037 | 40.031.037 |
| Akkumulerede af- og nedskrivninger primo..... | 22.713.643 | 12.118.683 |
| Årets af- og nedskrivninger..... | 818.479 | 10.594.960 |
| Akkumulerede afskrivning pr. 31.12.2017..... | 23.532.122 | 22.713.643 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017.... | 16.498.915 | 17.317.394 |
| 3 Andre tilgodehavender | | |
| Af andre tilgodehavender modtages t.dkk 176 efter mere end 1 år. | | |
| 4 Indbetalt virksomhedskapital | | |
| 100 kommanditanparter á kr. 161.504..... | 16.150.389 | 16.105.011 |
| Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á 219.700 kr..... | 21.970.000 | 21.700.000 |
| Investorhæftelse | | |
| Stamkapital..... | 21.970.000 | 21.700.000 |
| Opkrævet nettoindskud hos investorer..... | -16.150.389 | -16.105.011 |
| Henlagt overskud..... | 0 | 0 |
| Investorhæftelse pr. 31.12.2017..... | 5.819.611 | 5.594.989 |
| Pr. anpart..... | 58.196 | 55.950 |

Noter

| | 2017 | 2016 |
|---|-------------------|-------------------|
| 5 Kreditinstitutter | | |
| Nominel restgæld, England £ 1.989.179..... | 16.645.648 | 17.317.394 |
| Låneomkostninger til amortisering..... | -146.733 | -183.419 |
| Amortiseret kostpris pr. 31.12.2017..... | 16.498.915 | 17.133.975 |

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

6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 16.499 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med nominal restgæld på t.dkk 16.499.

7 Usædvanlige forhold

Selskabets lejer, finansiering og fortsatte drift

Selskabets lejer, Bhs Ltd., gik i 2016 i betalingsstandsning og fraflyttede lejemålet. Der er ikke i 2017 fundet en ny lejer.

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 med henblik på salg.

Ejendommen er solgt efter statusdagen til en værdi der ligger væsentligt under restgælden. Pga. at selskabet ikke hæfter for gælden udover med ejendommen er ejendommen indregnet til værdien på restgælden.

8 Hændelser efter regnskabsårets udløb

Jf. ovenfor er selskabets ejendom solgt efter statusdagen. Der er endnu ikke taget beslutning om selskabets fremtidige aktivitet.

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