

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
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

www.cchrevision.dk

K/S South West
c/o Hesseldahl Administration ApS
Lyngebækgårds Alle 8
2990 Nivå

CVR-nr. 27 47 77 71

Årsrapport for 2018

(16. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9 / 4 2019**

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 2018 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2018 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S South West
c/o Hesseldahl Administration ApS
Lyngbækgårds Alle 8
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2018

Komplementar Komplementarselskabet South West ApS

Bestyrelse Jens Peter Sørensen
Knud Foldschack
Henrik Keller

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Lyngbækgårds Alle 8
2990 Nivå

Revisor CCH Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Slotsmarken 12
2970 Hørsholm
Telefon: 7023 0189

Pengeinstitut Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 for K/S South West.

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 20. marts 2019

For Komplementarselskabet South West ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelse:

Jens Peter Sørensen

Knud Foldschack

Henrik Keller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S South West

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S South West for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

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 20. marts 2019

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 32 Bridge Street, Swindon, England.

Udviklingen i regnskabsåret 2018

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra kursreguleringer og ekstraordinær nedskrivning af ejendommen.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.561.

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 South West for 2018 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 selskabs- og ejendomsadministration i Danmark og 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 renteindtægter samt kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt kurstab.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Den forventede levetid for bygninger er skønnet til 50 år.

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 2018

Note	2018	2017
Lejeindtægter.....	904.889	911.120
Administrationsomkostninger.....	136.343	129.172
1 Af- og nedskrivninger.....	1.951.138	32.000
Resultat før finansielle poster.....	-1.182.592	749.948
Finansielle indtægter.....	168.425	372.689
Finansielle omkostninger.....	547.257	581.247
Årets resultat.....	-1.561.424	541.390
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-1.561.424	541.390
Disponeret i alt.....	-1.561.424	541.390

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

Note	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
1 Investeringsejendomme.....	8.326.114	10.277.252
Anlægsaktiver i alt	<u>8.326.114</u>	<u>10.277.252</u>
Andre tilgodehavender.....	315.724	281.800
Tilgodehavender i alt	<u>315.724</u>	<u>281.800</u>
Likvide beholdninger	<u>437.631</u>	<u>400.133</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>753.355</u>	<u>681.933</u>
Aktiver i alt	<u>9.079.469</u>	<u>10.959.185</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

Note	31.12.2018	31.12.2017
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	11.351.149	11.191.149
Overført resultat.....	-10.929.562	-9.368.138
	Egenkapital i alt	1.823.011
3		
Prioritetsgæld	8.129.215	8.597.147
Kortfristet del af langfristet gæld.....	371.618	353.822
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.243.325
Kortfristet del af langfristet gæld.....	371.618	353.822
Forudbetalt leje.....	207.801	210.268
Anden gæld.....	320.866	328.759
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	892.849
	Gældsforpligtelser i alt	9.136.174
	Passiver i alt.....	10.959.185
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2017			
Egenkapital primo.....	10.550.946	-9.803.488	747.458
Årets indskud.....	640.203		640.203
Årets resultat.....		541.390	541.390
Nedskrivning investorindskud tilgode.....		-106.040	-106.040
Egenkapital ultimo.....	11.191.149	-9.368.138	1.823.011
2018			
Egenkapital primo.....	11.191.149	-9.368.138	1.823.011
Årets indskud.....	160.000		160.000
Årets resultat.....		-1.561.424	-1.561.424
Egenkapital ultimo.....	11.351.149	-10.929.562	421.587

Noter

	2018	2017
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	20.474.938	20.474.938
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2018.....	20.474.938	20.474.938
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	10.197.686	10.165.686
Årets af- og nedskrivning.....	1.951.138	32.000
Akkum. af- og nedskrivninger pr. 31.12.2018.	12.148.824	10.197.686
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2018....	8.326.114	10.277.252
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 113.511.....	11.351.149	11.191.149
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á kr. 128.350.....	12.835.000	12.535.000
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	12.835.000	12.535.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.351.149	-11.191.149
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2018.....	1.483.851	1.343.851
Pr. anpart.....	14.839	13.439
3 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Prioritetsgæld UK, £ 997.124.....	8.248.113	8.721.105
Låneomkostninger til amortisering.....	-118.898	-123.958
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2018.....	8.129.215	8.597.147

Af langfristet nominel gæld forfalder t.dkk 6.148 efter mere end fem år.

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 8.326 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 8.248.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Peter Hjørnholm Sørensen

Bestyrelsesformand for k/s

På vegne af: K/S South West

Serienummer: PID:9208-2002-2-322125356508

IP: 188.177.xxx.xxx

2019-04-16 09:42:43Z

NEM ID 

Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S South West

Serienummer: PID:9208-2002-2-710431843074

IP: 146.241.xxx.xxx

2019-04-16 15:55:12Z

NEM ID 

Henrik Keller

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S South West

Serienummer: PID:9208-2002-2-471190609365

IP: 62.135.xxx.xxx

2019-04-18 10:00:11Z

NEM ID 

Claus Hansen

Revisor for k/s

På vegne af: CCH Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 85.235.xxx.xxx

2019-04-22 16:06:59Z

NEM ID 

Lars Hesseldahl

Dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: Komplementarselskabet South West ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167

IP: 83.92.xxx.xxx

2019-04-23 04:12:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U0FDS-KB4PA-2XNYE-2J6HY-36BHV-UY0EA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>