

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

## **K/S South West**

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

---

**CVR-nr. 27 47 77 71**

---

**Årsrapport for 2016**

---

**(14. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 20/4 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

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

---

**Regnskabsår** 1. januar 2016 - 31. december 2016

---

**Komplementar** Komplementarselskabet South West ApS

---

**Bestyrelse** Jens Peter Sørensen  
Niels Christian Vase  
Henrik Keller

---

**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 direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for K/S South West.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udførte 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 28. marts 2017

**For Komplementarselskabet South West ApS**

---

Lars Hesseldahl

**Bestyrelse:**

---

Jens Peter Sørensen

---

Niels Christian Vase

---

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 2016 - 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 2016 - 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

##### Usikkerhed ved måling

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 5 i årsregnskabet. Det fremgår heraf, at der er generel usikkerhed forbundet med måling af selskabets ejendom. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering end ledelsen.

#### 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 28. marts 2017

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen 32 Bridge Street, Swindon, England.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Ledelsen har valgt at nedskrive selskabets ejendom til skønnet nettorealiseringsværdien. Denne værdi beregnes på baggrund af en købers forventning til afkastrente. Der er en generel usikkerhed forbundet med fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendom.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

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

### Udviklingen i regnskabsåret 2016

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

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 1.638, som anses for utilfredsstillende.

### 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 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.

### 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

Investerings ejendomme 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 2016 - 31. december 2016**

<b>Note</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Lejeindtægter.....	999.467	1.084.609
Administrationsomkostninger.....	139.957	138.182
1 Af- og nedskrivninger.....	<u>3.390.748</u>	<u>-800.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>-2.531.238</b>	<b>1.746.427</b>
Finansielle indtægter.....	1.583.720	19.485
Finansielle omkostninger.....	<u>690.578</u>	<u>1.522.307</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u>-1.638.096</u></b>	<b><u>243.605</u></b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	<u>-1.638.096</u>	<u>243.605</u>
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b><u>-1.638.096</u></b>	<b><u>243.605</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
1 Investeringsejendomme.....	<u>10.309.252</u>	<u>13.700.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>10.309.252</u></b>	<b><u>13.700.000</u></b>
Andre tilgodehavender.....	<u>256.418</u>	<u>241.403</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>256.418</u></b>	<b><u>241.403</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b><u>280.763</u></b>	<b><u>302.265</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>537.181</u></b>	<b><u>543.668</u></b>
<b>Aktiver i alt .....</b>	<b><u>10.846.433</u></b>	<b><u>14.243.668</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	10.550.946	9.462.540
Overført resultat.....	<u>-9.803.488</u>	<u>-8.084.255</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>747.458</u>	<u>1.378.285</u>
3		
Prioritetsgæld .....	9.531.169	12.230.751
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>613.729</u>	<u>503.830</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>8.917.440</u>	<u>11.726.921</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	613.729	503.830
Forudbetalt leje.....	218.370	253.539
Anden gæld.....	<u>349.436</u>	<u>381.093</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>1.181.535</u>	<u>1.138.462</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>10.098.975</u>	<u>12.865.383</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>10.846.433</u>	<u>14.243.668</u>
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
5		
Usikkerheder ved indregning eller måling		

## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	8.374.135	-8.307.860	66.275
Årets indskud.....	1.088.405		1.088.405
Årets resultat.....		243.605	243.605
Nedskrivning investorindskud tilgode.....		-20.000	-20.000
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b>9.462.540</b>	<b>-8.084.255</b>	<b>1.378.285</b>
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	9.462.540	-8.084.255	1.378.285
Årets indskud.....	1.088.406		1.088.406
Årets resultat.....		-1.638.096	-1.638.096
Nedskrivning investorindskud tilgode.....		-81.137	-81.137
<b>Egenkapital pr. 31. december 2016.....</b>	<b>10.550.946</b>	<b>-9.803.488</b>	<b>747.458</b>

## Noter

	2016	2015
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	20.474.938	20.474.938
Årets til- / afgang.....	0	0
	<u>20.474.938</u>	<u>20.474.938</u>
Kostpris pr. 31.12.2016.....	20.474.938	20.474.938
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	6.774.938	7.574.938
Tilbageført, tidligere års af- og nedskrivninger	0	-832.000
Årets af- og nedskrivning.....	3.390.748	32.000
	<u>10.165.686</u>	<u>6.774.938</u>
Akkum. af- og nedskrivninger pr. 31.12.2016.	10.165.686	6.774.938
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....</b>	<b><u>10.309.252</u></b>	<b><u>13.700.000</u></b>
<b>2 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
100 kommanditanparter á kr. 105.509.....	10.550.946	9.462.540
	<u>10.550.946</u>	<u>9.462.540</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør		
100 kommanditanparter á 121.750 kr.....	12.175.000	11.800.000
	<u>12.175.000</u>	<u>11.800.000</u>
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	12.175.000	11.800.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-10.550.946	-9.462.540
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>1.624.054</u>	<u>2.337.460</u>
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....</b>	<b><u>1.624.054</u></b>	<b><u>2.337.460</u></b>
Pr. anpart.....	16.241	23.375
	<u>16.241</u>	<u>23.375</u>
<b>3 Prioritetsgæld og kreditinstitutter</b>		
Prioritetsgæld UK, £ 1.078.946.....	9.393.087	11.286.832
Kreditinstitutter DK.....	268.716	1.084.190
Låneomkostninger til amortisering.....	-130.634	-140.271
	<u>9.531.169</u>	<u>12.230.751</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2016.....	9.531.169	12.230.751

Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 7.433 efter mere end fem år.

## Noter

### 4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

#### Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 10.309 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 9.393.

Den ikke indbetalte andel af stamkapitalen er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 287.

### 5 Usikkerheder ved indregning eller måling

Ledelsen har valgt at nedskrive selskabets ejendom til skønnet nettorealiseringsværdien. Denne værdi beregnes på baggrund af en købers forventning til afkastrente. Der er en generel usikkerhed forbundet med fastsættelsen af en købers krav til afkastrenten og dermed målingen af selskabets ejendom.

Der har ikke herudover i regnskabsåret 2016 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.