

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
Lyngbækgårds Alle 10
2990 Nivå**

CVR-nr. 27 47 77 71

Årsrapport for 2020

(18. regnskabsår)

**Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 9. april 2021**

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2020 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2020 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet K/S South West
c/o Hesseldahl Administration ApS
Lyngbækgårds Alle 10
2990 Nivå

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2020

Komplementar Komplementarselskabet South West ApS

Bestyrelse Jens Peter Sørensen
Knud Foldschack
Henrik Keller

Selskabsadm. Hesseldahl Administration ApS
Lyngbækgårds Alle 10
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 2020 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 26. marts 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugere 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 26. marts 2021

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 2020

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

Selskabets afvikling af gæld er imidlertid påvirket af manglende betaling af leje. Lejer er omfattet af coronarestriktioner i England og kan derfor undlade at betale leje efter de engelske regler herom. Således har det ikke været muligt at afvikle gælden i 2020 som aftalt.

Selskabets 1. prioritetsbank er orienteret herom og har givet midlertidig henstand med betalingerne også som følge af de engelske coronarestriktionsregler herom.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 739.

Udbruddet og spredningen af Covid-19 primo 2020 forventes ikke at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2021. Den øjeblikkelige situation giver usikkerhed på ejendomsmarkedet og usikkerhed om ejendommens værdiansættelse. Det er endnu for tidligt at vurdere de langsigtede virkninger af pandemien.

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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser. Årsregnskabet 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 2020

Note	2020	2019
Lejeindtægter.....	903.840	906.172
Administrationsomkostninger.....	129.736	125.440
1 Af- og nedskrivninger.....	32.000	32.000
Resultat før finansielle poster.....	742.104	748.732
Finansielle indtægter.....	502.161	10.441
Finansielle omkostninger.....	504.818	1.005.634
Årets resultat.....	739.447	-246.461
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	739.447	-246.461
Disponeret i alt.....	739.447	-246.461

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver

Note	<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
1 Investeringsejendomme.....	8.262.114	8.294.114
Anlægsaktiver i alt	<u>8.262.114</u>	<u>8.294.114</u>
Tilgodehavende leje.....	684.189	0
Andre tilgodehavender.....	173.566	254.703
Tilgodehavender i alt	<u>857.755</u>	<u>254.703</u>
Likvide beholdninger	<u>92.177</u>	<u>433.471</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>949.932</u>	<u>688.174</u>
Aktiver i alt	<u>9.212.046</u>	<u>8.982.288</u>

Balance pr. 31. december 2020

Passiver

Note	31.12.2020	31.12.2019
2		
Indbetalt virksomhedskapital.....	11.519.149	11.447.149
Overført resultat.....	-10.600.754	-11.243.550
	918.395	203.599
Egenkapital i alt		
3		
Prioritetsgæld	7.639.708	8.234.047
Kortfristet del af langfristet gæld.....	715.598	418.455
	6.924.110	7.815.592
Langfristede gældsforpligtelser i alt		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	715.598	418.455
Forudbetalt leje.....	0	219.651
Anden gæld.....	653.943	324.991
	1.369.541	963.097
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
Gældsforpligtelser i alt	8.293.651	8.778.689
Passiver i alt.....	9.212.046	8.982.288
4		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
2019			
Egenkapital primo.....	11.351.149	-10.929.562	421.587
Årets indskud.....	96.000		96.000
Årets resultat.....		-246.461	-246.461
Nedskrivning investorindskud tilgode.....		-67.527	-67.527
Egenkapital ultimo.....	11.447.149	-11.243.550	203.599
2020			
Egenkapital primo.....	11.447.149	-11.243.550	203.599
Årets indskud.....	72.000		72.000
Årets resultat.....		739.447	739.447
Nedskrivning investorindskud tilgode.....		-96.651	-96.651
Egenkapital ultimo.....	11.519.149	-10.600.754	918.395

Noter

	2020	2019
1 Investeringsejendomme		
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. 31.12.2020.....	20.474.938	20.474.938
Akkumulerede af- og nedskrivninger primo.....	12.180.824	12.148.824
Årets af- og nedskrivning.....	32.000	32.000
	<u>12.212.824</u>	<u>12.180.824</u>
Akkum. af- og nedskrivninger pr. 31.12.2020.	12.212.824	12.180.824
	<u>12.212.824</u>	<u>12.180.824</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2020....	8.262.114	8.294.114
	<u>8.262.114</u>	<u>8.294.114</u>
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 115.191.....	11.519.149	11.447.149
	<u>11.519.149</u>	<u>11.447.149</u>
Den hertil svarende stamkapital udgør 100 kommanditanparter á kr. 135.350.....	13.535.000	13.135.000
	<u>13.535.000</u>	<u>13.135.000</u>
Investorhæftelse		
Stamkapital.....	13.535.000	13.135.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-11.519.149	-11.447.149
Henlagt overskud.....	0	0
	<u>2.015.851</u>	<u>1.687.851</u>
Investorhæftelse pr. 31.12.2020.....	2.015.851	1.687.851
	<u>2.015.851</u>	<u>1.687.851</u>
Pr. anpart.....	20.159	16.879
	<u>20.159</u>	<u>16.879</u>
3 Prioritetsgæld og kreditinstitutter		
Prioritetsgæld UK, £ 940.601.....	7.748.486	8.347.885
Låneomkostninger til amortisering.....	-108.778	-113.838
	<u>7.639.708</u>	<u>8.234.047</u>
Amortiseret kostpris pr. 31.12.2020.....	7.639.708	8.234.047
	<u>7.639.708</u>	<u>8.234.047</u>

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

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Pantsætninger

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 8.262 er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter med nominel restgæld på t.dkk 7.640.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 147.78.xxx.xxx

2021-04-12 07:01:58Z

NEM ID 

Henrik Keller

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S South West

Serienummer: PID:9208-2002-2-471190609365

IP: 93.163.xxx.xxx

2021-04-12 11:04:32Z

NEM ID 

Knud Foldschack

Bestyrelsesmedlem for k/s

På vegne af: K/S South West

Serienummer: PID:9208-2002-2-710431843074

IP: 94.18.xxx.xxx

2021-04-12 11:58:49Z

NEM ID 

Claus Hansen

Revisor for k/s

På vegne af: CCH Revision

Serienummer: CVR:27015476-RID:1073917998905

IP: 93.176.xxx.xxx

2021-04-12 13:19:22Z

NEM ID 

Lars Hesseldahl

Dirigent for k/s generalforsamling

På vegne af: Hesseldahl Administration ApS/Lars Hess...

Serienummer: PID:9208-2002-2-578886891167

IP: 83.92.xxx.xxx

2021-04-12 14:52:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GP573-FGOM4-08B01-XM44N-DGAAV-FWIDA

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 tidsstempelt 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>