

# **K/S Hampshire**

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 25 96 17 06

## **Årsrapport for 2017**

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. april 2018

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse for 2017	10
Balance pr. 31.12.2017	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Hampshire c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V  CVR-nr. 25 96 17 06  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Bo Ørskov Koldenborg (formand) Simon Bremerskov Jensen Joacim Lars Bruus-Jensen
<b>Komplementar</b>	Hampshire Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Jon Lauritzen Boet efter Ruth Inge Trebbien Erik Jæger Simon Bremerskov Jensen Jesper Bruus-Jensen Niels-Ulrik Mousten Bo Ørskov Koldenborg Michael Brandt
<b>Revision</b>	Revisorkompagniet Godkendt Revisionsanpartsselskab Hovedgaden 28, 2 2970 Hørsholm CVR-nr. 34 04 56 07
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkøbing Landbobank Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Hampshire.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2018

Bestyrelse:

---

Bo Ørskov Koldenborg  
formand

---

Simon Bremerskov Jensen

---

Joacim Lars Bruus-Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til kapitalejerne i K/S Hampshire

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hampshire for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2017 - 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

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i note 1, der beskriver "usikkerhed ved indregning eller måling". Selskabets ejendomme er indregnet efter princippet om dagsværdi. Der knytter sig nogen usikkerhed til fastsættelse af afkastkravet ved værdiansættelse af ejendommene. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

## 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. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

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 bl.a. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

---

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. april 2018

**Revisorkompagniet**  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 34 04 56 07

---

Bjarne Bastved  
registreret revisor  
MNE-nr. 110

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Blocks 1-6 Woolmer Trading Estate, East Hampshire i England.

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2017 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på 0,3 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 20,8 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 21,8 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 120 anparters med en værdi á 510.000 DKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2018 forventes et fortsat et tilsvarende driftsresultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Usædvanlige forhold

Der er i regnskabsåret ikke konstateret usædvanlige forhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter periodiseres og indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens kurs.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendom

Dagsværdiregulering af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen baseret på den senest opgjorte markedsværdi ved anvendelse af valutakursen på vurderingstidspunktet.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med drift og administration af ejendom samt andre omkostninger, der ikke betales af lejere.

#### Periodisering

Der foretages periodisering af alle indtægter og omkostninger. Periodisering foretages til balancedagens valutakurs.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, bortset fra kursregulering af investeringsejendom.

#### Skat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er derfor ikke indregnet skat i årsregnskabet. Kommanditisterne beskattes af deres andel af kommanditselskabets skattemæssige resultat. I tilknytning til nærværende årsrapport er udarbejdet bilag til selvangivelsen for kommanditisterne.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

---

### Balancen

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korrigeret for forventede handelsomkostninger. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien tilbagediskonteres normalindtjeningen med et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til amortiseret kostpris.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Resultatopgørelse

---

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 kr.</u>
Lejeindtægter		4.077.194	4.565.448
Andre eksterne omkostninger		-146.319	-146.775
Resultat før finansielle poster		<u>3.930.875</u>	<u>4.418.673</u>
Finansielle indtægter		165.442	335.408
Finansielle omkostninger		-3.439.236	-4.047.011
Driftsresultat		<u>657.081</u>	<u>707.071</u>
Værdi - og kursregulering af ejendomme og gæld		-933.302	5.138.018
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-276.221</u></b>	<b><u>5.845.089</u></b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme	2	71.759.949	74.257.076
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>71.759.949</b>	<b>74.257.076</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>71.759.949</b>	<b>74.257.076</b>
Andre tilgodehavender		76.173	77.831
Periodeafgrænsningsposter		20.942	20.183
<b>Tilgodehavender</b>		<b>97.114</b>	<b>98.013</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.942.583</b>	<b>2.080.439</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.039.697</b>	<b>2.178.452</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>73.799.646</b>	<b>76.435.528</b>
PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Stamkapital		61.200.000	57.700.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-21.801.241	-19.551.241
Overført resultat		-18.609.418	-18.333.197
<b>Egenkapital</b>	3	<b>20.789.341</b>	<b>19.815.562</b>
Prioritetsgæld	4	48.939.688	52.516.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>48.939.688</b>	<b>52.516.458</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld		1.945.917	1.922.600
Forudbetalt leje		938.082	970.726
Anden gæld		1.186.618	1.210.182
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.070.618</b>	<b>4.103.508</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.010.305</b>	<b>56.619.966</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>73.799.646</b>	<b>76.435.528</b>
GBP kurs ultimo året		8,39	8,68
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	5		
Nærtstående parter	6		
Selskabets ansatte	7		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommenes fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet er skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra ekstern valuar.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommene og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi. Afkastsatsen er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed.

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Administration		
Revision, Danmark	88.072	95.458
Revisor, England	16.500	16.500
Gebyrer og øvrige omkostninger	41.747	34.817
	<u>146.319</u>	<u>146.775</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	557	2.870
Realiserede kursgevinster	164.885	332.537
	<u>165.442</u>	<u>335.408</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Apollo	3.217.797	3.349.069
Prioritetsrenter, Ringkjøbing Landbobank	174.976	251.260
Hampshire Komplementar ApS	3.045	3.040
Realiserede kurstab	43.419	443.641
	<u>3.439.236</u>	<u>4.047.011</u>

## Noter (fortsat)

### 2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	97.560.367	97.560.367
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>97.560.367</u>	<u>97.560.367</u>
Værdi- og kursregulering primo	-23.303.291	-10.226.698
Årets værdi- og kursregulering	-2.497.127	-13.076.593
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-25.800.418</u>	<u>-23.303.291</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>71.759.949</u>	<u>74.257.076</u>

### Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	479.500	479.500
Anvendt afkastkrav	5,2%	5,2%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

### Følsomhedsanalyse

		GBP
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	+ 0,5%	<u>-6.267.270</u>
	- 0,5%	<u>7.593.683</u>

	Stam-kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>3. Egenkapital</b>				
Stamkapital	57.700.000	-19.551.241	-18.333.197	19.815.562
Kapitalforhøjelse	3.500.000	-3.500.000	0	0
Årets resultat	0	0	-276.221	-276.221
Årets indskud	0	1.250.000	0	1.250.000
Saldo ultimo	<u>61.200.000</u>	<u>-21.801.241</u>	<u>-18.609.418</u>	<u>20.789.341</u>

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2017 udgør 181.677 kr. pr. andel.

## Noter (fortsat)

			<b>2017</b>	<b>2016</b>
			<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Prioritetsgæld</b>				
Apollo			61.324.458	61.795.538
Dagsværdi - og kursregulering af prioritetsgæld			-13.237.176	-11.554.803
Ringkjøbing Landbobank			2.798.323	4.198.323
			<u>50.885.605</u>	<u>54.439.058</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Apollo	503.317	2.209.004	58.612.137	61.324.458
Ringkjøbing Landbobank	<u>1.442.600</u>	<u>1.355.723</u>	<u>0</u>	<u>2.798.323</u>
	<u>1.945.917</u>	<u>3.564.727</u>	<u>58.612.137</u>	<u>64.122.781</u>

Ved førtidig indfrielse skal lånet indfries til en kurs beregnet således, at långiver kompenseres for en eventuel lavere forventet genplaceringsrente. Lånet skal minimum indfries til kurs 100. Overkursen kan være betydelig.

### 5. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendomme til en værdi på DKK 71,760 mio. samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

### 6. Nærtstående parter

Hampshire Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S Hampshire. Lånet er forrentet på markedsvilkår.

### 7. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.