

JWS Revision  
Registreret  
Revisionsaktieselskab  
Slotsmarken 12  
2970 Hørsholm  
Telefon 7023 0189  
Telefax 7023 0191  
Jyske Bank 5012 1369677  
CVR-nr. 27 01 54 76  
Registrerede revisorer  
Claus Jensen  
Claus Hansen  
Jens Weien Svendsen  
[www.jws-revision.dk](http://www.jws-revision.dk)

**K/S Hampshire**  
**c/o Nectar Asset Management**  
**Philip Heymans Allé 3, 1.**  
**2900 Hellerup**

---

**CVR-nr. 25 96 17 06**

---

**Årsrapport for 2015**

---

**(16. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 26. april 2016**

  
\_\_\_\_\_  
**Dirigent**

**Thomas Borg**



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3 - 4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 15



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Hampshire c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Allé 3, 1. 2900 Hellerup
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Komplementar</b>	Hampshire Komplementar ApS
<b>Bestyrelse</b>	Bo Ørskov Koldenborg (formand) Simon Bremerskov Jensen Joachim Lars Bruus-Jensen
<b>Revisor</b>	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189

---



## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S Hampshire.

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.

Hellerup, den 22. marts 2016

**For Hampshire Komplementar ApS**

---

Bo Ørskov Koldenborg

**Bestyrelsen**

---

Bo Ørskov Koldenborg (formand)

**Simon Brømerskov Jensen**

---

Joachim Lars Bruus-Jensen



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kommanditisterne i K/S Hampshire

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hampshire for regnskabsåret 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



## Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

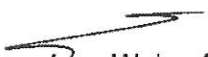
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hørsholm, den 22. marts 2016

### JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

  
Jens Weien Svendsen  
Registreret revisor



## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen Blocks 1 - 6, Woolmer Trading Estate, East Hampshire i England.

Aktiviteten omfatter således udlejning og drift af selskabets ejendom.

### Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

### Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

### Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udviser et overskud på t.dkk 3.489, som anses for tilfredsstillende, idet samtidig bemærkes, at regulering af ejendom og gæld til dagsværdi netto udgør en indtægt på t.dkk 3.082.

### Hændelser efter regnskabsårets udløb

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

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Hampshire for 2015 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 (pr. 31. december 2015: GBP 1011,19). 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)

### Løjeindtægter

Løjeindtægter er indregnet som periodiseret leje.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter i det væsentligste omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England samt omkostninger til revisor og ansvarsforsikring.

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 samt valutakurstab.

### 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 dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen. Dagsværdien er baseret på, at en handel kan finde sted på normale vilkår.

Dagsværdien er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på statusdagen skønnet afkastrente. Dagsværdien opgøres i danske kroner og er således indregnet til statusdagens kurs.

Idet transaktionsomkostninger ved handel med ejendomme i England er væsentlige, og indkalkuleres ved fastsættelse af investors afkastrente, er disse omkostninger fratrukket ved måling af dagsværdien.

Værdireguleringen foretages over resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

De med investeringsejendommen forbundne forpligtelser opgøres til dagsværdi. Dagsværdien beregnes som nominal restgæld reguleret for den tilbagediskonterede sum af forskelsrenter i fastrenteperioden. Forskelsrenten opgøres som differencen mellem markedsrenten på statusdagen og renten for fastrenteperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.



## Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter.....	4.825.804	4.369.674
Administrationsomkostninger.....	<u>197.757</u>	<u>160.571</u>
<b>Resultat før dagsværdiregulering.....</b>	4.628.047	4.209.103
1 Regulering af ejendom til dagsværdi.....	5.155.258	5.143.169
2 Dagsværdiregulering af gæld.....	<u>-2.017.534</u>	<u>-10.727.417</u>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	7.765.771	-1.375.145
Finansielle indtægter.....	298.966	40.301
Finansielle omkostninger.....	<u>4.520.235</u>	<u>4.174.350</u>
<b>Årets resultat.....</b>	<u><b>3.544.502</b></u>	<u><b>-5.509.194</b></u>

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.



## Balance pr. 31. december 2015

### Aktiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
3 Investeringsejendomme.....	<u>87.333.669</u>	<u>82.178.411</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b><u>87.333.669</u></b>	<b><u>82.178.411</u></b>
Andre tilgodehavender.....	0	26.752
Periodeafgrænsningsposter.....	<u>23.769</u>	<u>21.787</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b><u>23.769</u></b>	<b><u>48.539</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b><u>2.463.169</u></b>	<b><u>1.472.841</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b><u>2.486.938</u></b>	<b><u>1.521.380</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>89.820.607</u></b>	<b><u>83.699.791</u></b>



## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

Note	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
4		
Indbetalt virksomhedskapital.....	36.898.759	35.057.082
Overført resultat.....	<u>-24.178.286</u>	<u>-27.722.788</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u>12.720.473</u>	<u>7.334.294</u>
5		
Prioritetsgæld .....	74.607.721	74.169.572
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>1.966.457</u>	<u>1.511.791</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>72.641.264</u>	<u>72.657.781</u>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.966.457	1.511.791
Forudbetalt leje.....	1.131.354	1.063.716
Anden gæld.....	<u>1.361.059</u>	<u>1.132.209</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>4.458.870</u>	<u>3.707.716</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<u>77.100.134</u>	<u>76.365.497</u>
<b>Passiver i alt.....</b>	<u>89.820.607</u>	<u>83.699.791</u>
6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		



## Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	32.757.078	-22.213.594	10.543.484
Årets indskud.....	2.300.004		2.300.004
Årets resultat.....		-5.509.194	-5.509.194
<b>Egenkapital pr. 31. december 2014.....</b>	<b><u>35.057.082</u></b>	<b><u>-27.722.788</u></b>	<b><u>7.334.294</u></b>
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	35.057.082	-27.722.788	7.334.294
Årets indskud.....	1.841.677		1.841.677
Årets resultat.....		3.544.502	3.544.502
<b>Egenkapital pr. 31. december 2015.....</b>	<b><u>36.898.759</u></b>	<b><u>-24.178.286</u></b>	<b><u>12.720.473</u></b>



## Noter

	2015	2014
<b>1 Regulering af ejendom til dagsværdi</b>		
Regulering af ejendom til dagsværdi:		
Kursrelateret jf. note 3.....	5.155.258	5.143.169
Afkastrelateret jf. note 3.....	0	0
<b>Regulering til dagsværdier i alt.....</b>	<b>5.155.258</b>	<b>5.143.169</b>
<b>2 Dagsværdiregulering af gæld</b>		
Reg. langfristet gæld, renterelateret.....	1.470.409	-7.069.259
Reg. langfristet gæld, kursrelateret.....	-3.487.943	-3.658.158
<b>Regulering til dagsværdier i alt.....</b>	<b>-2.017.534</b>	<b>-10.727.417</b>
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo.....	97.560.367	97.560.367
Årets til- / afgang.....	0	0
Kostpris pr. 31.12.2015.....	97.560.367	97.560.367
Regulering til dagsværdi primo.....	-15.381.956	-20.525.125
Årets regulering, kursrelateret.....	5.155.258	5.143.169
Årets regulering, afkastrelateret.....	0	0
Regulering til dagsværdi pr. 31.12.2015.....	-10.226.698	-15.381.956
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015....</b>	<b>87.333.669</b>	<b>82.178.411</b>
Leje i forhold til ejendommens værdi.....	5,25%	5,25%



## Noter

	2015	2014
<b>4 Indbetalt virksomhedskapital</b>		
120 kommanditanparter á kr. 307.490.....	36.898.759	35.057.082
Den hertil svarende stamkapital udgør 120 kommanditanparter á 452.500 kr.....	54.300.000	50.300.000
<b>Investorhæftelse</b>		
Stamkapital.....	50.300.000	46.800.000
Ændring i året.....	4.000.000	3.500.000
Opkrævet nettoindskud hos investorer.....	-36.898.759	-35.057.082
Henlagt overskud.....	0	0
<b>Investorhæftelse pr. 31.12.2015.....</b>	<b>17.401.241</b>	<b>15.242.918</b>
Pr. anpart.....	145.010	127.024
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Nom. restgæld, Aviva, UK, dagsværdi.....	69.007.721	67.482.093
Nom. restgæld, LMN Finance Ltd., Irland.....	0	6.687.479
Nom. restgæld, Ringkjøbing Landbobank.....	5.600.000	0
<b>Dagsværdi pr. 31.12.2015.....</b>	<b>74.607.721</b>	<b>74.169.572</b>
Heraf korfristet del.....	1.966.457	1.511.791
Heraf langfristet del.....	72.641.264	72.657.781
Af langfristet nominal gæld forfalder t.dkk 56.033 efter mere end fem år.		
Anvendt vægtet giltrente ved værdiregulering.	5,12%	4,89%





## Noter

### 6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Ejendom med en bogført værdi på t.dkk 87.334 er stillet til sikkerhed for finansieringskilder med nom. restgæld på t.dkk. 64.631.

Herudover er den ikke indbetalte andel af stamkapitalen stillet til sikkerhed for finansieringskilder med restgæld på t.dkk 5.600.

Andel af likvide midler på t.dkk 66 er pantsat til sikkerhed for det oprindelige 2. prioritetslån, nu på dkk 0.

### Andre forpligtelser

Kommanditselskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der er sædvanligt for et ejendomsselskab og i øvrigt hvad der fremgår af årsrapport og noter.