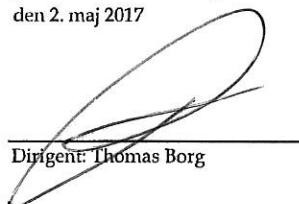


K/S Hampshire

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

Årsrapport for 2016 17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2017



Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse for 2016	10
Balance pr. 31.12.2016	11
Noter	12 - 13

Selskabsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. maj 2017

Bestyrelse:



Bo Ørskov Koldenborg (formand)
formand



Simon Bremerskov Jensen

Jacim Lars Bruus-Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Hampshire

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Hampshire for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, 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 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

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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Herunder:

- 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 erklæringer (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 2. maj 2017

Revisorkompagniet
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 34 04 56 07


Bjarne Bastved
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets 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

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 5,8 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 19,8 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 8,5 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 120 anparter med en værdi á 480.833 TDKK per anpart.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2017 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene i balancen. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er dog tilrettet, hvorfor valutakursregulering af prioritetsgæld præsenteres under finansielle poster for både indeværende og sidste år.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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 investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme 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 ejendomme 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 investeringsejendomme.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber, korregeret 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		4.565.448	4.825.804
Andre eksterne omkostninger		-146.775	-197.757
Resultat før finansielle poster		4.418.673	4.628.047
Finansielle indtægter		335.408	298.966
Finansielle omkostninger		-4.047.011	-6.537.769
Driftsresultat		707.071	-1.610.756
Værdi - og kursregulering af ejendomme og gæld		5.138.018	5.155.258
ÅRETS RESULTAT		5.845.089	3.544.502

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

	Note	2016 kr.	2015 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	2	74.257.076	87.333.669
Materielle anlægsaktiver		<u>74.257.076</u>	<u>87.333.669</u>
Anlægsaktiver		<u>74.257.076</u>	<u>87.333.669</u>
Andre tilgodehavender		77.831	23.769
Periodeafgrænsningsposter		20.183	0
Tilgodehavender		<u>98.013</u>	<u>23.769</u>
Likvide beholdninger		<u>2.080.439</u>	<u>2.463.169</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.178.452</u>	<u>2.486.938</u>
AKTIVER I ALT		<u>76.435.528</u>	<u>89.820.607</u>
PASSIVER			
Stamkapital		57.700.000	54.300.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-19.551.241	-17.401.241
Overført resultat		-18.333.197	-24.178.286
Egenkapital	3	<u>19.815.562</u>	<u>12.720.473</u>
Prioritetsgæld	4	52.556.408	72.641.264
Langfristede gældsforpligtelser		<u>52.556.408</u>	<u>72.641.264</u>
Kortfristet del af prioritetsgæld		1.882.650	1.966.457
Forudbetalt leje		970.726	1.131.354
Anden gæld		1.210.182	1.361.059
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.063.558</u>	<u>4.458.870</u>
Gældsforpligtelser		<u>56.619.966</u>	<u>77.100.134</u>
PASSIVER I ALT		<u>76.435.528</u>	<u>89.820.607</u>
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
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.

2. Investerings ejendomme

Kostpris primo	97.560.367	97.560.367
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	97.560.367	97.560.367
Værdi- og kursregulering primo	-10.226.698	-15.381.956
Årets værdi- og kursregulering	-13.076.593	5.155.258
Værdi- og kursregulering ultimo	-23.303.291	-10.226.698
Regnskabsmæssig værdi ultimo	74.257.076	87.333.669
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investerings ejendommenes dagsværdi:		
	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	479.500	479.500
Anvendt afkastkrav	5,2%	5,2%
Forventede handelsomkostninger	6,8%	5,8%

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

Følsomhedsanalyse

		GBP
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+ 0,5%	-6.486.696
effekt på ejendommens markedsværdi:	- 0,5%	7.859.891

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
3. Egenkapital				
Stamkapital	54.300.000	-17.401.241	-24.178.286	12.720.473
Kapitalforhøjelse	3.400.000	-3.400.000	0	0
Årets resultat	0	0	5.845.089	5.845.089
Årets indskud	0	1.250.000	0	1.250.000
Saldo ultimo	57.700.000	-19.551.241	-18.333.197	19.815.562

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2016 udgør 162.927 kr. pr. andel.

	2016 kr.	2015 kr.
4. Prioritetsgæld		
Aviva	68.455.346	69.007.721
Dagsværdi - og kursregulering af prioritetsgæld	-18.214.611	0
Ringkjøbing Landbobank	4.198.323	5.600.000
	<u>54.439.058</u>	<u>74.607.721</u>

	< 1 år	1-5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Aviva	480.000	5.528.730	62.446.616	68.455.346
Ringkjøbing Landbobank	1.442.600	2.057.400	698.323	4.198.323
	<u>1.922.600</u>	<u>7.586.130</u>	<u>63.144.939</u>	<u>72.653.669</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 74,260 mio. samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

6. Nærtstående parter

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

7. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.