

K/S Gosport

c/o Nectar Asset Management ApS

Regnbuepladsen 5, 4

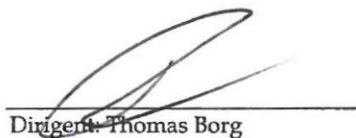
DK-1550 København V

CVR-nr. 27 96 84 30

Årsrapport for 2016

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. marts 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 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gosport c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V CVR-nr. 27 96 84 30 Hjemstedskommune: København V
Bestyrelse	Alice Kongstad (formand) Carsten Bennike Nicolai Jarløv
Komplementar	Gosport Komplementar ApS
Kommanditister	Alice Kongstad Bo Glenert Carsten Bennike Hanne Budsted Jens Peter Klausen Johnny Øland Mariann Trolledahl Nicolai Jarløv Steen Maulitz
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	Santander Sparekassen Fyn A/S The Royal Bank of Scotland

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for K/S Gosport.

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 14. marts 2017

Bestyrelse:



Alice Kongstad
formand



Nicolai Jarløv



Carsten Bennike

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Gosport

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gosport 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.

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 derne 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.

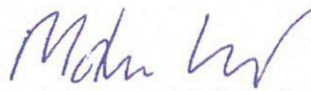
Kolding, den 14. marts 2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling
statsautoriseret revisor



Morten Aamand Lund
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende 1 Gunners Way, Fort Brockhurst, Hampshire, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 6,7 mio. DKK, og egenkapitalen udgør på balancedagen 13,5 mio. DKK. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 4,7 mio. DKK.

Selskabets stamkapital består af 100 anpartar med en værdi á 323 T.DKK per anpart.

Selskabets långiver har tidligere henvendt sig ang. brud på LTV-klausulen. Långiver er stadig tilfreds med et cash sweep og ledelsen vurderer, at lånet vil fortsætte på uændrede vilkår i 2017. Overskydende likviditet fra ejendommen deponeres hos långiver.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2017 forventes et fortsat forbedret 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

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, 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

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter		3.085.607	3.274.835
Andre eksterne omkostninger	2	<u>-202.977</u>	<u>-159.781</u>
Resultat før finansielle poster		2.882.631	3.115.054
Finansielle indtægter	3	4.793.439	65.503
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.932.793</u>	<u>-4.284.123</u>
Driftsresultat		5.743.277	-1.103.567
Værdi- og kursregulering af ejendom		915.226	2.447.290
ÅRETS RESULTAT		<u>6.658.503</u>	<u>1.343.724</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom	5	42.374.017	41.458.790
Materielle anlægsaktiver		42.374.017	41.458.790
Anlægsaktiver		42.374.017	41.458.790
Tilgodehavende investorindskud		675	40.349
Tilgodehavende moms		11.229	24.658
Andre tilgodehavender		3.290	0
Tilgodehavender		15.195	65.007
Likvide beholdninger	6	1.356.701	1.551.711
Omsætningsaktiver		1.371.895	1.616.718
AKTIVER I ALT		43.745.912	43.075.508
PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		32.300.000	31.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.685.103	-4.035.103
Overført resultat		-14.092.245	-20.750.747
Egenkapital	7	13.522.652	6.714.150
Prioritetsgæld	8	27.751.966	33.521.447
Gosport Komplementar ApS		186.969	179.595
Langfristede gældsforpligtelser		27.938.935	33.701.042
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	1.033.095	1.106.368
Skyldig moms		136.253	172.627
Skyldige renter		437.501	543.466
Modtagen forudbetalt leje		658.476	766.819
Skyldige omkostninger	9	19.000	71.036
Kortfristede gældsforpligtelser		2.284.325	2.660.316
Gældsforpligtelser		30.223.261	36.361.358
PASSIVER I ALT		43.745.912	43.075.508
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		
Selskabets ansatte	12		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

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

K/S Gosport har anmeldt et krav på 4.496 t.kr. mod Estatum Projektformidling A/S under konkurs (tidligere Estatum A/S under konkurs). Der er ikke sket fordringsprøvelse af selskabets krav, men konkursboet forventer ikke, at der udbetales dividende til § 97 krav.

K/S Gosport har modregnet 3.299 t.kr. i gæld til selskaber i Estatum A/S koncernen vedrørende refusion af købsomkostninger. Balancens gældsposter er påvirket af denne modregning, hvorfor der er usikkerhed omkring disse regnskabsposter i relation til modregningsadgang.

	2016 kr.	2015 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	89.679	84.258
Ejendomsadministration	18.056	41.131
Revision, Danmark	19.000	19.000
Revisor, England	20.955	0
Rent review	0	16.182
Gebyrer og øvrige omkostninger	55.287	-789
	<u>202.977</u>	<u>159.781</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	266	585
Realiserede kursgevinster	128.636	64.918
Urealiseret kursgevinst	4.664.537	0
	<u>4.793.439</u>	<u>65.503</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, Santander	1.881.891	2.098.791
Gosport Komplementar ApS	10.791	10.249
Øvrige renteomkostninger	40.112	0
Urealiseret kurstab	0	2.175.084
	<u>1.932.793</u>	<u>4.284.123</u>

Noter (fortsat)

	2016 kr.	2015 kr.
5. Investeringsejendom		
Kostpris primo	65.281.977	65.281.977
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>65.281.977</u>	<u>65.281.977</u>
Værdi- og kursregulering primo	-23.823.187	-26.270.477
Årets værdi- og kursregulering	915.226	2.447.290
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-22.907.960</u>	<u>-23.823.187</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>42.374.017</u>	<u>41.458.790</u>
Følgende centrale forudsætninger er anvendt ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	325.000	325.000
Anvendt afkastkrav	6,2%	7,5%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,3%</u>	<u>5,8%</u>

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

Følsomhedsanalyse

Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende effekt på ejendommens markedsværdi:	+ 0,5%	<u>-3.143.800</u>
	- 0,5%	<u>3.691.568</u>

6. Likvide beholdninger

Sparekassen Fyn	43.939	152.362
Santander	1.154.390	1.244.836
NatWest	0	154.513
Royal Bank of Scotland	158.372	0
	<u>1.356.701</u>	<u>1.551.711</u>

7. Egenkapital

	kapital	indbetalt	resultat	I alt
Stamkapital	31.500.000	-4.035.103	-20.750.748	6.714.149
Kapitalforhøjelse	800.000	-800.000	0	0
Årets resultat	0	0	6.658.503	6.658.503
Årets indskud	0	150.000	0	150.000
Saldo ultimo	<u>32.300.000</u>	<u>-4.685.103</u>	<u>-14.092.245</u>	<u>13.522.652</u>

Noter (fortsat)

			2016 kr.	2015 kr.
8. Prioritetsgæld				
Santander			28.785.061	34.627.815
			<u>28.785.061</u>	<u>34.627.815</u>
	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Santander	1.033.095	4.756.394	22.995.572	28.785.061
	<u>1.033.095</u>	<u>4.756.394</u>	<u>22.995.572</u>	<u>28.785.061</u>

			2016 kr.	2015 kr.
9. Skyldige omkostninger				
Revisor, Danmark			19.000	19.000
Selskabsadministration			0	52.036
			<u>19.000</u>	<u>71.036</u>

10. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetslån er deponeret pant i selskabets investeringsejendom samt transport i lejeindbetalingerne. Kommanditisternes resthæftelse er desuden pantsat til fordel for långiver.

Af likvide beholdninger er indestående hos Santander på 1,154 mio. kr. stillet til sikkerhed for långiver.

Estatum Holding A/S under konkurs har fremsat krav om betaling af 14 mio. kr. vedrørende mellemfinansieringslån optaget af K/S Gosport. Lånet blev med assistance fra Estatum Holding A/S under konkurs indfriet i 2005 via optagelse af selskabets nuværende 2. prioritetslån.

Selskabet har på ovenstående grundlag afvist kravet, og har siden modtagelse af kravet primo 2010 ikke hørt yderligere fra Estatum Holding A/S under konkurs. Der er derfor ikke hensat noget skyldigt beløb i tilknytning til dette krav.

11. Nærtstående parter

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

12. Selskabets ansatte

Selskabet har ikke haft ansatte i regnskabsåret.