

K/S Gosport

c/o Nectar Asset Management
Philip Heymans Allé 3, 1. sal
DK-2900 Hellerup
CVR-nr. 27 96 84 30

Årsrapport for 2015

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. april 2016

Dirigent

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a horizontal line extending to the right.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6-7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Noter	12 - 14

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Gosport c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Allé 3, 1. sal DK-2900 Hellerup CVR-nr. 27 96 84 30 Hjemstedskommune: Gentofte
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 NatWest

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

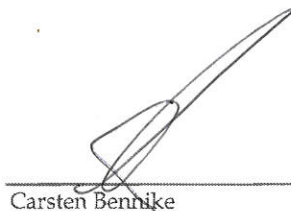
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2016

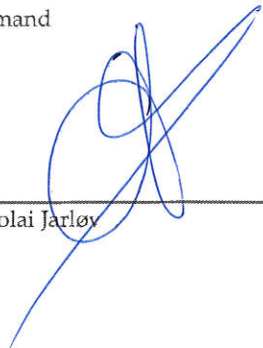
Bestyrelse:



Alice Kongstad
formand



Carsten Bennike



Nicolai Jarløv

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S Gosport

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Gosport for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 en 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 en 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.

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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet

Uden at tage forbehold skal vi henvise til omtalen i note 1 om krav mod Estatum Projektformidling A/S under konkurs, hvoraf det fremgår, at selskabet har modregnet refusion af købsomkostninger i gæld til selskaber i Estatum A/S koncernen. Balancens gældsposter er påvirket af den omtalte regulering. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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.

Kolding, den 15. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Leo Gilling

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

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 1,3 mio. kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 6,7 mio. kr. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 4,2 mio. kr.

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 2015. Overskydende likviditet fra ejendommen deponeres hos långiver.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene tilfredsstillende.

For 2016 forventes et fortsat forbedret driftsresultat.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er fuldt udlejet til Southern Co-operatives Limited på uopsigelig lejekontrakt indtil 2029 med en årlig lejeindtægt på 325.000 BGP. Næste lejeregulering er i 2020, hvor lejen fastsættes på markedsvilkår, men kun kan justeres opad. Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettoglejendtgæt på 325.000 GBP og en afkastfaktor på 7,50% p.a. efter engelske principper. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2016 betalt huslejen rettidigt.

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

Nettoglejendtgæften svarer til huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 4,1 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos Santander på 3,425 mio. GBP.

1. prioritetslånet har en fast rente på 6,0% p.a. med udløb i 2024. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Ledelsesberetning (fortsat)

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. 31.12.2014 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 indregnes i resultatopgørelsen til transaktionsdagens valutakurs.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle 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. 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 anvendes 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	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		3.274.835	2.974.509
Andre eksterne omkostninger	2	-159.781	-145.100
Resultat før finansielle poster		3.115.054	2.829.409
Finansielle indtægter	3	65.503	158.520
Finansielle omkostninger	4	-4.284.123	-4.367.939
Driftsresultat		-1.103.567	-1.380.010
Værdi- og kursregulering af ejendom		2.447.290	2.441.550
ÅRETS RESULTAT		1.343.724	1.061.540

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendom	5	41.458.790	39.011.500
Materielle anlægsaktiver		41.458.790	39.011.500
Anlægsaktiver		41.458.790	39.011.500
Tilgodehavende investorindskud	6	40.349	594.797
Tilgodehavende moms		24.658	10.348
Tilgodehavender		65.007	605.145
Likvide beholdninger	7	1.551.711	1.954.987
Omsætningsaktiver		1.616.718	2.560.132
AKTIVER I ALT		43.075.508	41.571.632
PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Stamkapital		31.500.000	31.500.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.035.103	-4.185.103
Overført resultat		-20.750.747	-22.094.471
Egenkapital	8	6.714.150	5.220.426
Prioritetsgæld	9	33.521.447	32.584.290
Gosport Komplementar ApS		179.595	171.001
Langfristede gældsforpligtelser		33.701.042	32.755.292
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	1.106.368	1.648.425
Skyldig moms		172.627	605.723
Skyldige renter		543.466	537.990
Modtagen forudbetalt leje		766.819	720.975
Skyldige omkostninger	10	71.036	82.801
Kortfristede gældsforpligtelser		2.660.316	3.595.915
Gældsforpligtelser		36.361.358	36.351.206
PASSIVER I ALT		43.075.508	41.571.632
GBP kurs ultimo året		10,11	9,52
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	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 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.

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.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	84.258	84.286
Ejendomsadministration	41.131	29.943
Revision, Danmark	19.000	18.500
Revisor, England	0	10.404
Rent review	16.182	0
Gebyrer og øvrige omkostninger	-789	1.967
	<u>159.781</u>	<u>145.100</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra bankindestående	585	1.576
Realiserede kursgevinster	64.918	156.943
	<u>65.503</u>	<u>158.520</u>

4. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter, Santander	2.098.791	1.998.434
Prioritetsrenter, LBI hf.	0	75.566
Gosport Komplementar ApS	10.249	9.791
Øvrige renter	0	520
Urealiseret kurstab	2.175.084	2.283.627
	<u>4.284.123</u>	<u>4.367.939</u>

Noter (fortsat)

	2015 kr.	2014 kr.
5. Investeringsjendom		
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	-26.270.477	-28.712.027
Årets værdi- og kursregulering	2.447.290	2.441.550
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-23.823.187</u>	<u>-26.270.477</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>41.458.790</u>	<u>39.011.500</u>
Anvendt afkastkrav	<u>7,5%</u>	<u>7,5%</u>

Der henvises til ledelsesberetningen og note 1 vedrørende værdiansættelse af investeringsejendom.

	2015 kr.	2014 kr.
6. Tilgodehavende investorindskud		
Hanne Budsted	40.112	391.438
Steen Maulitz	0	202.734
Andre investortilgodehavender	237	625
	<u>40.349</u>	<u>594.797</u>
7. Likvide beholdninger		
Sparekassen Fyn	152.362	295.797
Santander	1.244.836	1.077.736
NatWest	154.513	581.455
	<u>1.551.711</u>	<u>1.954.987</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	31.500.000	-4.185.103	-22.094.471	5.220.426
Årets resultat	0	0	1.343.724	1.343.724
Årets indskud	0	150.000	0	150.000
Saldo ultimo	<u>31.500.000</u>	<u>-4.035.103</u>	<u>-20.750.747</u>	<u>6.714.150</u>

Noter (fortsat)

	2015	2014
	kr.	kr.
9. Prioritetsgæld		
Santander	34.627.815	33.579.827
LBI hf.	0	652.889
	<u>34.627.815</u>	<u>34.232.716</u>

	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Santander	<u>1.106.368</u>	<u>5.234.432</u>	<u>28.287.015</u>	<u>34.627.815</u>
	<u>1.106.368</u>	<u>5.234.432</u>	<u>28.287.015</u>	<u>34.627.815</u>

	2015	2014
	kr.	kr.
10. Skyldige omkostninger		
Revisor, Danmark	19.000	18.500
Revisor, England	0	12.560
Selskabsadministration	52.036	51.741
	<u>71.036</u>	<u>82.801</u>

11. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Af likvide beholdninger er indestående hos Santander på 1,245 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.

12. Nærtstående parter

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