

**K/S Ermyrn Way  
CVR-nr. 28983816  
Kigkurren 8D, 1.  
2300 København S**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jan Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

K/S Ermyrn Way  
Kigkurren 8D, 1.  
2300 København S

CVR-nr.: 28983816  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Claus Lillelund, formand  
Peter Egede Nielsen  
Louise Hartmann Lillelund

### **Direktion**

Claus Lillelund

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for K/S Ermyrn Way.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12.05.2016

## Direktion

Claus Lillelund

## Bestyrelse

Claus Lillelund  
formand

Peter Egede Nielsen

Louise Hartmann Lillelund

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i K/S Ermyn Way

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ermyn Way for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af, at den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 12.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen beliggende Milner House, Ermyn Way, Ash-tead, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 1.794 t.kr., heraf udgør værdiregulering af investeringsejendom og valutakursregulering af prioritetsgæld en gevinst på 1.969 t.kr. Egenkapitalen udgør 259 t.kr. pr. 31.12.2015. Heri er ikke indregnet ikke indbetalt stamkapital på 16.714 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der henvises til bemærkningerne anført under værdiansættelse af investeringsejendom og gæld til realkreditinstitutter samt note 1.

### Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er udlejet til Care UK Community Partnership Limited på en uopsigelig lejekontrakt gældende til 2035. Lejen udgør efter seneste rent review 377.400 GBP og reguleres årligt op med 2% - 4%.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 5.947.990 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2015. Markedsværdien er opgjort ud fra en nettolejeindtægt på 377.400 GBP og en afkastfaktor på 6,0% 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 2015 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.

Nettolejeindtægten består alene af modtaget huslejeindtægt. Lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

### Værdiansættelse af gæld til realkreditinstitutter

Selskabets prioritetsgæld består af et prioritetslån på 4.361.250 GBP optaget i et engelsk pengeinstitut.

Prioritetslånet i GBP har en fast rente på 5,54% med udløb i 2024. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

### Særlige risici

Ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån med en fast rente på 5,54% med udløb i 2024 samt et banklån med en aftalt rente på 4%.

## **Ledelsesberetning**

Valutarisiko på investeringsejendommen er reduceret, idet ejendommen er finansieret med et 1. prioritetslån optaget i samme valuta.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

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

Udover nedenstående omtale af ændringer i anvendt regnskabspraksis er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 således, at valutakursregulering af gæld til realkreditinstitutter præsenteres under finansielle poster for indeværende og sidste 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 årsrapporten 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af lejeindtægter. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi. Finansielle forpligtelser forbundet med investeringsejendomme indregnes ikke længere til dagsværdi. Der henvises til beskrivelse under ændringer til anvendt regnskabspraksis.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		3.822.813	3.053.044
<b>Bruttoresultat</b>		<b>3.822.813</b>	<b>3.053.044</b>
Administrationsomkostninger		(233.535)	(195.142)
<b>Driftsresultat</b>		<b>3.589.278</b>	<b>2.857.902</b>
Andre finansielle indtægter		91.404	22.918
Andre finansielle omkostninger		(6.546.673)	(5.563.481)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdiregulering og skat</b>		<b>(2.865.991)</b>	<b>(2.682.661)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.660.066	22.355.845
<b>Årets resultat</b>		<b>1.794.075</b>	<b>19.673.184</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.794.075	19.673.184
		<b>1.794.075</b>	<b>19.673.184</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		60.145.485	55.485.419
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>60.145.485</u>	<u>55.485.419</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u>60.145.485</u>	 <u>55.485.419</u>
 Andre tilgodehavender		56.160	154.720
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		0	27.895
<b>Tilgodehavender</b>		<u>56.160</u>	<u>182.615</u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u>855.224</u>	 <u>662.186</u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u>911.384</u>	 <u>844.801</u>
 <b>Aktiver</b>		 <u>61.056.869</u>	 <u>56.330.220</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		32.000.000	32.000.000
Ikke indbetalt registreret kapital		(16.713.872)	(16.827.994)
Overført overskud eller underskud		(15.026.704)	(16.815.073)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>259.424</u></b>	<b><u>(1.643.067)</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		43.665.712	41.921.123
Bankgæld		15.858.257	0
Anden gæld	4	192.994	182.632
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b><u>59.716.963</u></b>	<b><u>42.103.755</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	434.812	654.166
Bankgæld		0	15.015.420
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		308.588	160.000
Anden gæld		337.082	39.946
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.080.482</u></b>	<b><u>15.869.532</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>60.797.445</u></b>	<b><u>57.973.287</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>61.056.869</u></b>	<b><u>56.330.220</u></b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Ikke indbe- talt registre- ret kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	32.000.000	(16.827.994)	(16.815.073)	(1.643.067)
Indbetaling tilgodehavende selskabskapital	0	114.122	0	114.122
Øvrige egenkapitalposter	0	0	(5.706)	(5.706)
Årets resultat	0	0	1.794.075	1.794.075
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>32.000.000</b>	<b>(16.713.872)</b>	<b>(15.026.704)</b>	<b>259.424</b>

## Noter

### 1. Going concern

1. prioritetslångiver har tidligere givet en 2½-årig periode fra oktober 2011 til at få driften på plejehjemmet og dermed grundlaget for at betale leje op på et tilfredsstillende niveau, hvor der ikke skulle afdrages på gæld eller betales renter i fuldt omfang, idet disse blev tilskrevet restgælden. Den 2½-årige periode udløb i 2014, og plejehjemmets drift er forbedret så meget, at der fremadrettet betales en markant højere leje. Som følge heraf kan 1. prioritetslånet nu serviceres fuldt ud.

Ledelsen forventer på baggrund heraf, at 1. prioritetsgælden kan bibeholdes på uændrede vilkår.

Der er indgået aftale med 2. prioritetslångiver omkring de fremtidige rente- og afdragsvilkår, der sammen med den fortsatte 1. prioritetsfinansiering sikrer selskabets fremtidige finansiering samt likviditetsmæssige stilling.

På baggrund af ovenstående er årsrapporten aflagt under forudsætning om fortsat drift.

### 2. 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. Skøn over afkastkrav er baseret på ledelsens og administrators registreringer samt indhentede statistikker.

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

## Noter

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	70.542.886
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>70.542.886</b>
Dagsværdireguleringer primo	(15.057.467)
Årets dagsværdireguleringer	4.660.066
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(10.397.401)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.145.485</b>

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 5.947.990 GBP omregnet til DKK pr. 31.12.2015.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettolejeindtægt efter seneste lejestigning på 377.400 GBP og en afkastfaktor på 6,0% p.a. Afkastfaktoren er vurderet ud fra lejers soliditet, lejemålets lange løbetid samt at huslejen alene kan reguleres op. Lejer har gennem 2015 betalt huslejen rettidigt. Der henvises i øvrigt til note 1 samt ledelsesberetningen.

## 4. Anden gæld

Langfristet anden gæld består af mellemregning med Ermyn Way Komplementar ApS.

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015 kr.</b>
<b>5. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	654.166	434.812	43.665.712	41.117.516
Bankgæld	0	0	15.858.257	15.858.258
Anden gæld	0	0	192.994	0
	<b>654.166</b>	<b>434.812</b>	<b>59.716.963</b>	<b>56.975.774</b>



## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetslån og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom.

Nominel restgæld på lån udgør 59.959 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 57.591 t.kr. pr. 31.12.2014.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 60.145 t.kr. pr. 31.12.2015 mod 55.485 t.kr. pr. 31.12.2014.

Af likvide beholdninger indestår 416 t.kr. på deponeringskonto hos 1. prioritetslångiver.

Derudover er kommanditisternes resthæftelse stillet til sikkerhed for selskabets långivere.