

# K/S Springbank

c/o Nectar Asset Management  
Philip Heymans Allé 3, 1. sal  
DK-2900 Hellerup  
CVR-nr. 30 50 09 38

## Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2016

\_\_\_\_\_  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

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

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Springbank c/o Nectar Asset Management Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup  CVR-nr. 30 50 09 38  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Sværke (formand) Michael Vedel Peter Mahrt
<b>Komplementar</b>	Springbank Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Anders Boyer-Søgaard Anette Thisgaard Bo Kristensen Henrik Sværke Henrik Sølvér Joan Lykke Johansen Michael Vedel Peter Mahrt Peter Olesen Tina Czajkowska
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
<b>Bankforbindelse</b>	Bank of Ireland Jyske Bank Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S Springbank.

Årsrapporten er aflagt 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 12. april 2016

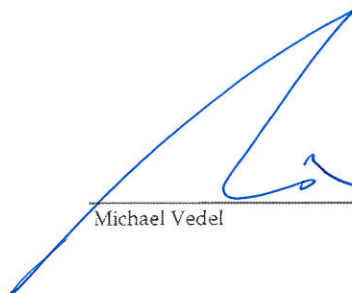
Bestyrelse:



Henrik Sværke  
formand



Peter Mahrt



Michael Vedel

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i K/S Springbank

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Springbank for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 henviser vi til oplysninger i note 1 under forventninger til fremtiden, hvoraf det fremgår, at kommanditselskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets finansiering og likviditetsmæssige stilling bibeholdes. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at finansiering kan bibeholdes, samt at selskabets likviditetsmæssige stilling forbedres, primært ved indbetalinger fra kommanditisterne.

På baggrund heraf har ledelsen aflagt årsrapporten med fortsat drift for øje. 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 12. april 2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



---

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendommen Springbank Nursing Home, Heath Road, Tendring, Clacton-on-Sea, Essex, England.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet, men resultat blev lavere end forventet. Årets resultat udviser et overskud på -15,825 mio. kr., heraf udgør urealiseret værdi - og kursregulering af investeringsejendommen -13,691 mio. kr. Egenkapitalen udgør på balancedagen -13,27 mio. kr. Heri er ikke medregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på 13,656 mio. kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold er mindre tilfredsstillende.

For 2016 forventes et tilsvarende driftsresultat, dog uden en ekstraordinær nedskrivning.

### Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er fuldt udlejet til Four Seasons (No 11) Limited på en uopsigelig lejekontrakt indtil 2037 med en årlig lejeindtægt på £272.474. Huslejen indekseres årligt med minimum 2%, dog maksimum 4%.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettoglejeindtægt på £272.474 og en afkastfaktor på 9,10% 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.

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.

Lejer er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 3,00 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

### Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos Bank of Ireland på 3,344 mio. GBP samt et variabelt forrentet 2. prioritetslån hos Jyske Bank A/S på 8,414 mio. kr.

1. prioritetslånet har en fast rente på 6,40% p.a. med udløb i 2027. Gælden indregnes til amortiseret kostpris omregnet til statusdagens kurs på DKK i henhold til beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

## **Ledelsesberetning (fortsat)**

---

### **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.

### **Forventninger til fremtiden**

Der henvises til beskrivelse i note 1.



## 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 nominel 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 nominel 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

---

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter	2	2.824.982	2.457.318
Andre eksterne omkostninger	3	-178.658	-219.622
Resultat før finansielle poster		2.646.324	2.237.696
Finansielle indtægter	4	33.804	95.383
Finansielle omkostninger	5	-4.814.040	-4.906.678
Driftsresultat		-2.133.912	-2.573.599
Værdi- og kursregulering af ejendom		-13.691.032	2.754.835
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<u>-15.824.944</u>	<u>181.236</u>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	6	30.335.700	44.026.732
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.335.700</b>	<b>44.026.732</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>30.335.700</b>	<b>44.026.732</b>
Tilgodehavende hos lejer		39.662	0
Forudbetalte omkostninger		9.570	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.232</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>989.427</b>	<b>1.280.939</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.038.659</b>	<b>1.280.939</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>31.374.359</b>	<b>45.307.671</b>
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		31.500.000	27.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-13.655.863	-10.667.863
Overført resultat		-31.117.625	-15.292.681
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-13.273.489</b>	<b>1.039.455</b>
Prioritetsgæld	8	41.314.471	39.776.895
Springbank Komplementar ApS		167.624	160.158
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>41.482.095</b>	<b>39.937.053</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	909.063	1.222.862
Skyldige renter		0	566.410
Modtagen forudbetalt leje		224.147	180.534
Anden gæld		0	64.900
Forudbetalt investorindskud		1.942.117	2.207.483
Skyldige omkostninger	9	90.425	88.974
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.165.752</b>	<b>4.331.163</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>44.647.847</b>	<b>44.268.216</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>31.374.359</b>	<b>45.307.671</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

#### Værdiansættelse af ejendom og lejeforhold

Selskabet har i regnskabsåret nedskrevet investeringsejendommen med 35%. Det vurderes, at dette er et retvisende niveau under de nuværende markedsforhold. Ejendommens værdi 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.

#### Forventninger til fremtiden

Selskabets lejeindtægter tilgår selskabets 1. prioritetslångiver fuldt ud som led i en aftale omkring brud på LTV-klausulen i låneaftalen. Der pågår forhandlinger med långiver omkring forlængelse af aftalen til sikring af den fortsatte finansiering. På baggrund af de igangværende forhandlinger forventer ledelsen, at der kan indgås en aftale med långiver, der vil sikre den fortsatte 1. prioritetsfinansiering, hvorfor årsrapporten er aflagt med fortsat drift for øje.

Selskabets likviditetsmæssige stilling for 2016 er afhængig af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri indbetalingskravet til dækning af likviditetsunderskud fra driften samt selskabets ordinære afdragsprofil.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Four Seasons (No 11) Limited	2.795.288	2.432.501
Viderefaktureret ejendomsforsikring	<u>29.695</u>	<u>24.817</u>
	<u>2.824.982</u>	<u>2.457.318</u>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	90.218	90.123
Ejendomsadministration	9.396	46.855
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	6.173	24.967
Revisor, Danmark	23.750	25.625
Rådgivning vedr. lejer og finansiering	21.179	0
Bestyrelshonorar	16.503	15.000
Gebyrer og øvrige omkostninger	<u>11.439</u>	<u>17.053</u>
	<u>178.658</u>	<u>219.622</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

## Noter (fortsat)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	3.547	173
Realiserede kursgevinster	<u>30.257</u>	<u>95.210</u>
	<u>33.804</u>	<u>95.383</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	2.198.677	2.012.867
Prioritetsrenter, Jyske Bank	527.937	833.427
Springbank Komplementar ApS	9.584	9.066
Urealiseret kurstab	2.023.831	2.050.994
Øvrige	<u>54.010</u>	<u>325</u>
	<u>4.814.040</u>	<u>4.906.678</u>
<b>6. Investeringsejendom</b>		
Kostpris primo	55.438.317	55.428.802
Årets til-/afgang	<u>0</u>	<u>9.515</u>
Kostpris ultimo	<u>55.438.317</u>	<u>55.438.317</u>
Værdi- og kursregulering primo	-11.411.585	-14.166.419
Årets værdi- og kursregulering	<u>-13.691.032</u>	<u>2.754.835</u>
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-25.102.617</u>	<u>-11.411.585</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>30.335.700</u>	<u>44.026.732</u>

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

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	27.000.000	-10.667.863	-15.292.681	1.039.455
Årets resultat	0	0	-15.824.944	-15.824.944
Korrektion kapitalforhøjelse, 2014	2.000.000	-2.000.000	0	0
Kapitalforhøjelse 2015	2.500.000	-2.500.000	0	0
Årets indskud	<u>0</u>	<u>1.512.000</u>	<u>0</u>	<u>1.512.000</u>
Saldo ultimo	<u>31.500.000</u>	<u>-13.655.863</u>	<u>-31.117.625</u>	<u>-13.273.489</u>

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anparter á 315 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2015 udgør 137 kr. pr. andel.

## Noter (fortsat)

	2015	2014
<b>8. Prioritetsgæld</b>		
Bank of Ireland	33.809.138	32.039.384
Jyske Bank (lån)	8.004.744	7.664.000
Jyske Bank (kassekredit)	409.653	1.296.373
	<u>42.223.534</u>	<u>40.999.757</u>

	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Bank of Ireland	272.970	1.513.973	32.022.195	33.809.138
Jyske Bank (lån)	636.093	2.978.227	4.390.423	8.004.744
Jyske Bank (kassekredit)	0	0	409.653	409.653
	<u>909.063</u>	<u>4.492.200</u>	<u>36.822.271</u>	<u>42.223.534</u>

### 9. Skyldige omkostninger

Revisor, Danmark	23.750	23.125
Selskabsadministration	49.990	27.071
Ejendomsadministration	0	15.424
Ejendomsforsikring	0	23.355
Andre skyldige omkostninger	16.685	0
	<u>90.425</u>	<u>88.974</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.

Selskabet har indgået en lejeaftale på 999 år fra 2007. Den årlige leje udgør GBP 100. Af likvide beholdninger er 762 t.kr. deponeret til sikkerhed for Bank of Ireland.

### 11. Nærtstående parter

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