

K/S St. Martin's

c/o Nectar Asset Management
Philip Heymans Allé 3, 1. sal
DK-2900 Hellerup
CVR-nr. 30 50 14 38

Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S St. Martin's c/o Nectar Asset Management ApS Philip Heymans Allé 3, 1. sal 2900 Hellerup CVR-nr. 30 50 14 38 Hjemstedskommune: Gentofte
Bestyrelse	Nicolai Jarløv (formand) Jesper Malling Petersen Niels Otto Nielsen
Komplementar	St. Martin's Komplementar ApS
Kommanditister	Jesper Malling Petersen Nicolai Jarløv Niels Otto Nielsen Stine Trampe Broch Thomas / Maria Holding ApS
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding
Bankforbindelse	Bank of Ireland Finansiel Stabilitet A/S Jyske Bank Barclays

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for K/S St. Martin's.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

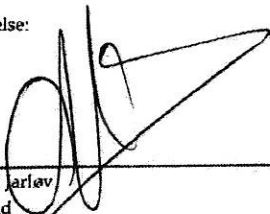
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.


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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2016

Bestyrelse:


Nicolai Jarlov
formand


Jesper Welling Petersen


Niels Otto Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i K/S St. Martin's

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for K/S St. Martin's 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, 13. april 2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56


Leo Gilling
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Kommanditselskabets hovedaktivitet består i drift og udlejning af ejendommen St. Martin's Care Centre, Oakhill Park, Liverpool, England.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 508 t.kr. og egenkapitalen udgør på balancedagen 3.598 t.kr.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes tilfredsstillende.

For 2016 forventes et driftsresultat på niveau med 2015.

Værdiansættelse af investeringsejendom

Ejendommen er udlejet Countrywide Care Homes Limited til en årlig leje på GBP 141.834. Lejekontraktet er uopsigelig af begge parter indtil 2020 og lejen reguleres årligt med 2,5%. Countrywide Care Homes Limited er fuldt ansvarlig for at vedligeholde og forsikre ejendommen.

Markedsværdien er vurderet på baggrund af en årlig nettolejeindtægt på GBP 141.834 og en afkastfaktor på 6,30% 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.

Nettolejeindtægten svarer til huslejeindtægt, idet lejer skal afholde omkostninger til vedligeholdelse og forsikring af ejendommen.

Ejendommens markedsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 2,25 mio. GBP, omregnet til statusdagens kurs.

Værdiansættelse af prioritetsgæld

Selskabets prioritetsgæld består af et fastforrentet 1. prioritetslån hos Bank of Ireland på 1,519 mio. GBP samt et variabelt forrentet 2. prioritetslån hos FS Finans på 3,98 mio. kr.

1. prioritetslånet har en fast rente på 6,4% p.a. med udløb i 2027. 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.

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

Selskabets likviditetsbehov for 2016 er afhængigt af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelsen. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri dette indbetalingskrav.

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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 reoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforshold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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	2014
Lejeindtægter	2	1.461.027	1.279.876
Andre eksterne omkostninger	3	-163.728	-788.566
Resultat før finansielle poster		1.297.299	491.310
Finansielle indtægter	4	280	73.581
Finansielle omkostninger	5	-2.132.964	-2.100.068
Driftsresultat		-835.386	-1.535.178
Værdi- og kursregulering af ejendom		1.343.026	1.339.875
ÅRETS RESULTAT		507.640	-195.303

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

Balance

AKTIVER	Note	2015	2014
Investeringsejendom	6	22.751.775	21.408.749
Materielle anlægsaktiver		22.751.775	21.408.749
Anlægsaktiver		22.751.775	21.408.749
Tilgodehavende hos lejer	7	0	5.309
Tilgodehavende investorindskud		6.050	5.700
Tilgodehavender		6.050	11.009
Likvide beholdninger		720.667	340.587
Omsætningsaktiver		726.717	351.596
AKTIVER I ALT		23.478.492	21.760.345
PASSIVER	Note	2015	2014
Stamkapital		14.000.000	13.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.470.654	-4.340.654
Overført resultat		-5.931.453	-6.439.094
Egenkapital	8	3.597.893	2.220.252
Prioritetsgæld	9	18.572.667	18.248.070
St. Martin's Komplementar ApS		166.581	158.428
Langfristede gældsforpligtelser		18.739.248	18.406.498
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	762.547	713.645
Skyldige renter		313.316	294.821
Anden gæld	10	65.487	125.129
Kortfristede gældsforpligtelser		1.141.350	1.133.595
Gældsforpligtelser		19.880.598	19.540.093
PASSIVER I ALT		23.478.492	21.760.345
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af ejendom

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.

Finansieringsforhold

Selskabets 1. prioritetslångiver har tidligere tilkendegivet, at ejendommen efter deres vurdering er overbelånt. Som konsekvens heraf er der indgået en aftale om, at overskydende likviditet fra driften af selskabets ejendom løbende tilgår långiver. Aftalen medfører desuden, at selskabet har opnået en 2-årig fredningsperiode for yderligere krav fra långiver som følge af overbelåning. Aftalen løber til september 2017.

2. Lejeindtægter

Countrywide Care Homes Limited
Ejendomsforsikring

	2015	2014
Countrywide Care Homes Limited	1.422.660	1.247.524
Ejendomsforsikring	38.368	27.044
	<u>1.461.028</u>	<u>1.274.568</u>

3. Andre eksterne omkostninger

Selskabsadministration
Ejendomsadministration
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)
Revision, Danmark
Revisor, England
Vedligeholdelse
Gebyrer og øvrige omkostninger

Selskabsadministration	62.474	64.590
Ejendomsadministration	36.634	32.445
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	31.737	27.951
Revision, Danmark	23.750	23.750
Revisor, England	2.225	10.467
Vedligeholdelse	0	628.021
Gebyrer og øvrige omkostninger	6.909	1.343
	<u>163.728</u>	<u>788.566</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

Noter (fortsat)

	2015	2014
4. Finansielle indtægter		
Renter af bankindestående	280	103
Realiserede kursgevinster	0	73.478
	<u>280</u>	<u>73.581</u>

	2015	2014
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	995.765	913.012
Prioritetsrenter, Finansiell Stabilitet	191.917	235.836
St. Martin's Komplementar ApS	9.431	9.065
Realiserede kurstab	10.370	0
Urealiseret kurstab	925.482	942.153
	<u>2.132.964</u>	<u>2.100.068</u>

6. Investeringsejendom		
Kostpris primo	25.293.256	25.293.256
Årets til-/afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>25.293.256</u>	<u>25.293.256</u>
Værdi- og kursregulering primo	-3.884.507	-5.224.382
Årets værdi- og kursregulering	1.343.026	1.339.873
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-2.541.481</u>	<u>-3.884.507</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>22.751.775</u>	<u>21.408.749</u>

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

7. Tilgode hos lejer	2015	2014
Countrywide Care Homes Limited	0	5.309
	<u>0</u>	<u>5.309</u>

Noter (fortsat)

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam- kapital	Overført resultat	I alt
8. Egenkapital				
Stamkapital	13.000.000	-4.340.654	-6.439.093	2.220.253
Årets resultat	0	0	507.640	507.640
Kapitalforhøjelse	1.000.000	-1.000.000	0	0
Årets indskud	0	870.000	0	870.000
Saldo ultimo	14.000.000	-4.470.654	-5.931.453	3.597.893

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 100.000 anpartar á 140 kr.

Kommanditisternes resthæftelse pr. 31.12.2015 udgør 45 kr. pr. andel.

	2015	2014
9. Prioritetsgæld		
Bank of Ireland	15.354.920	14.604.577
Finansiel Stabilitet	3.980.295	4.357.137
	19.335.215	18.961.715

	< 1 år	1 - 5 år	> 5 år	Total
Som forfalder således:				
Bank of Ireland	199.563	920.010	14.245.347	15.354.920
Finansiel Stabilitet	572.985	2.642.496	764.814	3.980.295
	762.547	3.562.506	15.010.161	19.335.214

	2015	2014
10. Anden gæld		
Revisor, Danmark	23.750	23.125
Revisor, England	0	10.467
Ejendomsadministration	9.240	60.493
Selskabsadministration	32.497	31.045
	65.487	125.129

Noter (fortsat)

11. 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 Bank of Ireland på 202 t.kr. stillet til sikkerhed for långiver.

Selskabet har indgået en lejeaftale på 999 år fra 2007. Den årlige leje udgør GBP 100.

12. Nærtstående parter

St. Martin's Komplementar ApS har udlånt hele sin kapital til K/S St. Martin's. Lånet er forrentet på markeds-vilkår.