

# K/S St. Martin's

c/o Nectar Asset Management ApS  
Regnbuepladsen 5, 4  
DK-1550 København V  
CVR-nr. 30 50 14 38

## Årsrapport for 2016

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. maj 2017



Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse for 2016	9
Balance pr. 31.12.2016	10
Noter	11 - 13

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S St. Martin's c/o Nectar Asset Management ApS Regnbuepladsen 5, 4 DK-1550 København V  CVR-nr. 30 50 14 38  Hjemstedskommune: København V
<b>Bestyrelse</b>	Søren Nicolai Jarløv (formand) Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Niels Otto Erik Nielsen
<b>Komplementar</b>	St. Martin's Komplementar ApS
<b>Kommanditister</b>	Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Søren Nicolai Jarløv Niels Otto Erik Nielsen Stine Trampe Broch Thomas / Maria Holding ApS
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
<b>Bankforbindelse</b>	Bank of Ireland Finansiel Stabilitet A/S Jyske Bank The Royal Bank of Scotland

## Ledelsespåtegning

---

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

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 1. maj 2017

Bestyrelse:




---

Søren Nicolai Jarløv (formand)  
formand



---

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen



---

Niels Otto Erik Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejerne i K/S St. Martin's

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S St. Martin's for regnskabsåret 1. januar 2016 til 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 01. 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 denne 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 1. maj 2017

**Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 96 35 56



---

Leo Gilling  
statsautoriseret revisor



---

Morten Aamand Lund  
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

2016 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på DKK 0,9 mio. og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK 3,5 mio. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på DKK 4,6 mio.

Selskabets stamkapital består af 100.000 anparter med en værdi á 150 DKK per anpart.

Der henvises i øvrigt til note 1 vedrørende selskabets finansieringsforhold.

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**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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 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

---

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Lejeindtægter	2	1.368.811	1.461.027
Andre eksterne omkostninger	3	-179.017	-163.728
Resultat før finansielle poster		1.189.794	1.297.299
Finansielle indtægter	4	2.181.237	280
Finansielle omkostninger	5	-1.103.327	-2.132.964
Driftsresultat		2.267.704	-835.386
Værdi- og kursregulering af ejendom		-3.214.575	1.343.026
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-946.871</b>	<b>507.640</b>

Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.

## Balance

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendom	6	19.537.200	22.751.775
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>19.537.200</b>	<b>22.751.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.537.200</b>	<b>22.751.775</b>
Tilgodehavende investorindskud		6.050	6.050
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.050</b>	<b>6.050</b>
Likvide beholdninger		600.173	720.667
Omsætningsaktiver		606.223	726.717
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>20.143.423</b>	<b>23.478.492</b>
PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Stamkapital		15.000.000	14.000.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.600.654	-4.470.654
Overført resultat		-6.878.324	-5.931.453
<b>Egenkapital</b>	7	<b>3.521.022</b>	<b>3.597.893</b>
Prioritetsgæld	8	15.408.867	18.572.667
St. Martin's Komplementar ApS		171.797	166.581
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.580.664</b>	<b>18.739.248</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	8	790.895	762.547
Skyldige renter		208.898	313.316
Anden gæld	9	41.945	65.487
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.041.737</b>	<b>1.141.350</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.622.401</b>	<b>19.880.598</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>20.143.423</b>	<b>23.478.492</b>
GBP kurs ultimo året		8,68	10,11
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	10		
Nærtstående parter	11		

## 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 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.

#### 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.

Ledelsen vurderer, at ejendommen ikke længere vil være overbelånt ved udløbet af fredningsperioden, men aftalen om at långiver modtager de samlede lejeindtægter forventes at fortsætte.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Lejeindtægter</b>		
Countrywide Care Homes Limited	1.318.398	1.422.660
Ejendomsforsikring	50.413	38.368
	<u>1.368.811</u>	<u>1.461.028</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre eksterne omkostninger</b>		
Selskabsadministration	66.607	62.474
Ejendomsadministration	22.438	36.634
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)	54.061	31.737
Revision, Danmark	23.750	23.750
Revisor, England	0	2.225
Gebyrer og øvrige omkostninger	12.161	6.909
	<u>179.017</u>	<u>163.728</u>
Selskabet har i året ikke haft ansatte.		
<b>4. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	533	280
Øvrige renteindtægter	471	0
Realiserede kursgevinster	47.229	0
Urealiseret kursgevinst	2.133.004	0
	<u>2.181.237</u>	<u>280</u>
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	830.960	995.765
Prioritetsrenter, Finansiell Stabilitet A/S	168.838	191.917
St. Martin's Komplementar ApS	9.923	9.431
Øvrige renter	38	10.370
Urealiseret kurstab	93.567	925.482
	<u>1.103.327</u>	<u>2.132.964</u>

## Noter (fortsat)

	2016	2015
<b>6. Investeringsejendom</b>		
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	-2.541.481	-3.884.507
Årets værdi- og kursregulering	-3.214.575	1.343.026
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-5.756.056</u>	<u>-2.541.481</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>19.537.200</u>	<u>22.751.775</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt som ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi</b>	<b>GBP</b>	<b>GBP</b>
Nettolejeindtægter i GBP	145.380	141.834
Anvendt afkastkrav	6,1%	5,9%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</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:

	<b>DKK</b>
+ 0,5%	<u>-1.682.270</u>
- 0,5%	<u>1.513.577</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>7. Egenkapital</b>				
Stamkapital	14.000.000	-4.470.654	-5.931.453	3.597.893
Årets resultat	0	0	-946.871	-946.871
Kapitalforhøjelse	1.000.000	-1.000.000	0	0
Årets indskud	0	870.000	0	870.000
Saldo ultimo	<u>15.000.000</u>	<u>-4.600.654</u>	<u>-6.878.324</u>	<u>3.521.022</u>

## Noter (fortsat)

			2016 kr.	2015 kr.
<b>8. Prioritetsgæld</b>				
Bank of Ireland			13.029.142	15.354.920
Finansiell Stabilitet			3.170.620	3.980.295
			<u>16.199.762</u>	<u>19.335.215</u>
	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Som forfalder således:				
Bank of Ireland	184.450	824.600	12.020.092	13.029.142
Finansiell Stabilitet	606.445	2.564.175	0	3.170.620
	<u>790.895</u>	<u>3.388.775</u>	<u>12.020.092</u>	<u>16.199.762</u>
			2016 kr.	2015 kr.
<b>9. Anden gæld</b>				
Revisor, Danmark			23.750	23.750
Selskabsadministration			8.955	32.497
Ejendomsadministration			9.240	9.240
			<u>41.945</u>	<u>65.487</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 Bank of Ireland på 365 t.kr. stillet til sikkerhed for långiver.

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

### 11. Nærtstående parter

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