

# K/S St. Martin's

c/o Nectar Asset Management ApS  
Ewaldsgade 7, 2. sal  
DK-2200 København N  
CVR-nr. 30 50 14 38

## Årsrapport for 2019

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2020

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2019	10
Balance pr. 31.12.2019	11
Noter	12 - 14

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S St. Martin's c/o Nectar Asset Management ApS Ewaldsgade 7, 2. sal DK-2200 København N  CVR-nr. 30 50 14 38  Hjemstedskommune: København
<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 Barclays

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31. marts 2020

Bestyrelse:

---

Søren Nicolai Jarløv  
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 2019 til 31. december 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01 Januar 2019 - 31 december 2019 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.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med væsentlig usikkerhed. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden ved indregning og måling, og vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## 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 31. marts 2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56

---

Morten Almtoft Lund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 41365

# 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

2019 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på DKK 6,7 mio. og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK -0,7 mio. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på DKK 4,79 mio.

Selskabets stamkapital består af 100.000 anparter med en værdi á 178 DKK per anpart.

Der henvises i øvrigt til note 2 vedrørende selskabets finansieringsforhold.

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene mindre tilfredsstillende.

For 2020 forventes et tilsvarende eller forværret 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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabs note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Anvendt regnskabpraksis 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	2019 kr.	2018 kr.
Lejeindtægter	4	1.337.104	1.295.933
Andre eksterne omkostninger	5	-198.559	-214.070
Resultat før finansielle poster		<u>1.138.545</u>	<u>1.081.863</u>
Finansielle indtægter	6	106.775	158.336
Finansielle omkostninger	7	-1.649.212	-910.420
Driftsresultat		<u>-403.891</u>	<u>329.780</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-6.338.815	-268.425
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-6.742.706</u></b>	<b><u>61.355</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-6.742.706	61.355

## Balance

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendom	8	12.272.960	18.611.775
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.272.960</b>	<b>18.611.775</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.272.960</b>	<b>18.611.775</b>
Tilgodehavende investorindskud		7.450	7.450
Andre tilgodehavender		0	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.450</b>	<b>7.450</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.364.178</b>	<b>1.009.020</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.371.628</b>	<b>1.016.470</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.644.588</b>	<b>19.628.245</b>
PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Stamkapital		17.800.000	16.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-4.790.654	-4.660.654
Overført resultat		-13.694.436	-6.951.730
<b>Egenkapital</b>	9	<b>-685.090</b>	<b>5.187.616</b>
Prioritetsgæld	10	12.853.156	13.103.198
St. Martin's Komplementar ApS		190.430	184.271
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.043.585</b>	<b>13.287.469</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	10	943.140	870.320
Skyldige renter		201.128	192.816
Anden gæld	11	141.825	90.025
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.286.093</b>	<b>1.153.161</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.329.679</b>	<b>14.440.630</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.644.588</b>	<b>19.628.245</b>
GBP kurs ultimo året		8,77	8,27
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Finansieringsforbehold	2		
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	3		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er udlejet til Countrywide Care Homes på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2037. Aftalen indeholder dog en opsigelsesmulighed ved udgangen af oktober 2020, som lejer har meddelt selskabet, at de vil gøre brug af. På baggrund heraf arbejder ledelsen sammen med administrator på at finde muligheder for den fremtidige udlejning af selskabets ejendom. Der foreligger endnu ingen aftaler herom, men ledelsen forventer, at det vil være muligt at få genudlejet ejendommen.

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 ledelsen og administrators forventninger til det fremtidige lejeniveau. Fastsættelsen af lejeniveauet er behæftet med usikkerhed.

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.

### 2. 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 er senest forlænget i starten af 2019 med 12 måneder, men her i starten af 2020 fortsat på uændrede vilkår. Ledelsen forventer, at aftalen fortsætter uændret i løbet af 2020

Usikkerheden knyttet til de fremtidige lejeindtægter fra selskabets ejendom som beskrevet i note 1 kan få betydning for selskabets evne til at servicere sine forpligtelser overfor 1. prioritetslångiver. Baseret på ledelsen og administrators erfaring fra andre lignende situationer og ikke mindst 1. prioritetslångivers samarbejdsvillighed i forbindelse med genudlejning af selskabets ejendom i 2011, er det ledelsens forventning, at den nuværende 1. prioritetsfinansiering kan bibeholdes. I den forbindelse vurderer ledelsen tillige, at en eventuel kortere tomgangsperiode eller periode med leje frihed for en ny lejer kan dækkes ved at træk på selskabets depositumskonto hos 1. prioritetslångiver.

Selskabets 2. prioritetsfinansiering forventes i lighed med hidtil serviceret ved indbetalinger fra kommanditisterne. Kommanditisterne forventes fortsat at være i stand til at indskyde de nødvendige beløb hertil.

På baggrund heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### 3. Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes ikke umiddelbart at have væsentlig indvirkning på selskabets indtægtsgrundlag og drift i 2020. Det er dog endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendom i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet note 1 samt forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendom i note 8.

Der er ikke herudover fra balancedagen og frem til i dag indtrådt forhold, som kan forrykke vurderingen af årsregnskabet.

### 4. Lejeindtægter

Countrywide Care Homes Limited  
Ejendomsforsikring

2019	2018
1.297.736	1.257.130
39.368	38.803
<u>1.337.104</u>	<u>1.295.933</u>

### 5. Andre eksterne omkostninger

Selskabsadministration  
Ejendomsadministration  
Ejendomsforsikring (betalt af lejer)  
Bestyrelsesforsikring  
Ejendomsvurdering  
Revision, Danmark  
Gebyrer og øvrige omkostninger

2019	2018
kr.	kr.
70.249	68.535
22.222	21.385
38.269	38.643
3.778	4.736
0	41.032
24.375	24.375
39.667	15.364
<u>198.559</u>	<u>214.070</u>

Selskabet har i året ikke haft ansatte.

## Noter (fortsat)

	2019 kr.	2018 kr.
<b>6. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	245	168
Øvrige renteindtægter	0	0
Realiserede kursgevinster	106.530	34.502
Urealiseret kursgevinst	0	123.667
	<u>106.775</u>	<u>158.336</u>
<b>7. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	795.193	792.929
Prioritetsrenter, Finansiell Stabilitet A/S	75.145	106.871
St. Martin's Komplementar ApS	10.957	10.620
Øvrige renter	532	0
Urealiseret kurstab	767.386	0
	<u>1.649.212</u>	<u>910.420</u>
<b>8. 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	-6.681.481	-6.413.056
Årets værdi- og kursregulering	-6.338.815	-268.425
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-13.020.296</u>	<u>-6.681.481</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>12.272.960</u>	<u>18.611.775</u>
<b>Følgende centrale forudsætninger er anvendt som ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi</b>		
	GBP	GBP
Nettolejeindtægter i GBP	135.000	149.636
Anvendt afkastkrav	9,0%	6,2%
Forventede handelsomkostninger	<u>6,8%</u>	<u>6,8%</u>

Investeringsejendommen er udlejet til Countywide Care Homes på en uopsigelig lejekontrakt løbende til 2037. Aftalen indeholder dog en opsigelsesmulighed ved udgangen af oktober 2020, som lejer har meddelt selskabet, at de vil gøre brug af. Som følge heraf har ledelsen skønnet den forventede fremtidige nettolejeindtægt ud fra forventninger til fremtidig udlejning. Der henvises til note 1 vedrørende: usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom

### Følsomhedsanalyse

		DKK
Ændring i det anvendte afkastkrav vil have følgende	+ 0,5%	<u>-662.555</u>
effekt på ejendommens markedsværdi:	- 0,5%	<u>703.375</u>

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>9. Egenkapital</b>				
Stamkapital	16.800.000	-4.660.654	-6.951.730	5.187.616
Årets resultat	0	0	-6.742.706	-6.742.706
Kapitalforhøjelse	1.000.000	-1.000.000	0	0
Årets indskud	0	870.000	0	870.000
Saldo ultimo	<u>17.800.000</u>	<u>-4.790.654</u>	<u>-13.694.436</u>	<u>-685.090</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>10. Prioritetsgæld</b>		
Bank of Ireland	12.614.850	12.093.518
Finansiel Stabilitet	1.181.446	1.880.000
	<u>13.796.296</u>	<u>13.973.518</u>

Som forfalder således:	<u>&lt; 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>&gt; 5 år</u>	<u>Total</u>
Bank of Ireland	212.585	938.005	11.464.260	12.614.850
Finansiel Stabilitet	730.555	450.891	0	1.181.446
	<u>943.140</u>	<u>1.388.896</u>	<u>11.464.260</u>	<u>13.796.296</u>

	<u>2019</u> <u>kr.</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>
<b>11. Anden gæld</b>		
Revisor, Danmark	24.375	24.375
Selskabsadministration	55.124	34.268
Ejendomsadministration	62.326	31.382
	<u>141.825</u>	<u>90.025</u>

### 12. 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 1.089 t.kr. stillet til sikkerhed for långiver.

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

### 13. Nærtstående parter

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Almtoft Lund

### Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2020-03-31 18:56:15Z

NEM ID 

## Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-03-31 21:23:53Z

NEM ID 

## Søren Nicolai Jarløv

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-429359210995

IP: 87.60.xxx.xxx

2020-04-01 05:52:57Z

NEM ID 

## Niels Otto Erik Nielsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-702848007626

IP: 62.135.xxx.xxx

2020-04-01 07:40:32Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 212.27.xxx.xxx

2020-04-12 06:16:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WQDD8-QXTGD-TS655-EC38M-HAENO-675ME

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>