

# **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 2020**

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. marts 2021

---

Dirigent: Thomas Borg

## Indholdsfortegnelse

---

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2020	10
Balance pr. 31.12.2020	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 2020 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 2020, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2021

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

### Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S St. Martin's for regnskabsåret 1. januar 2020 til 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for afkræftende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Som anført i note 2 er det en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet kan bibeholde sin nuværende finansiering og kapitalgrundlag. På baggrund af de modtagne oplysninger og de foreliggende aftaler med selskabets långivere er det vores vurdering, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift. Vi tager på baggrund heraf forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Selskabets aktiver og gældsforpligtelser er værdiansat under forudsætning af fortsat drift. Under henvisning til ovenstående tager vi ligeledes forbehold for værdiansættelsen af selskabets aktiver samt værdiansættelsen og klassifikationen af selskabets gældsforpligtelser.

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 afkræftende 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 regnskabsbrugere 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i, at der er tilstrækkeligt grundlag for, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Kolding, den 25. marts 2021

### **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

2020 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et underskud på DKK 7,3 mio. og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK -7,2 mio. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på DKK 3,92 mio.

Ejendommens værdi er i regnskabsåret nedskrevet til GBPm 0,5.

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

Udviklingen i selskabets økonomiske forhold synes efter forholdene mindre tilfredsstillende.

For 2021 forventes et forværret driftsresultat.

## Going concern

Der henvises til note 2 vedrørende ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1 og note 2.

## 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 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt 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, 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 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

---

	<u>Note</u>	<u>2020 kr.</u>	<u>2019 kr.</u>
Lejeindtægter	3	1.149.301	1.337.104
Andre eksterne omkostninger	4	-191.848	-198.559
Resultat før finansielle poster		<u>957.453</u>	<u>1.138.545</u>
Finansielle indtægter	5	689.114	106.775
Finansielle omkostninger	6	-828.759	-1.649.212
Driftsresultat		<u>817.808</u>	<u>-403.891</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		-8.154.060	-6.338.815
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>-7.336.252</u></b>	<b><u>-6.742.706</u></b>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		-7.336.252	-6.742.706

## Balance

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendom	7	4.118.900	12.272.960
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.118.900</b>	<b>12.272.960</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.118.900</b>	<b>12.272.960</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>1.127.308</b>	<b>1.364.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.134.758</b>	<b>1.371.628</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>5.253.658</b>	<b>13.644.588</b>
PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Stamkapital		17.800.000	17.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.920.654	-4.790.654
Overført resultat		-21.030.688	-13.694.436
<b>Egenkapital</b>	8	<b>-7.151.342</b>	<b>-685.090</b>
Prioritetsgæld	9	0	12.853.156
St. Martin's Komplementar ApS		196.942	190.430
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>196.942</b>	<b>13.043.585</b>
Kortfristet del af prioritetsgæld	9	12.052.504	943.140
Kassekredit		5.965	0
Skyldige renter		0	201.128
Anden gæld	10	149.589	141.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.208.058</b>	<b>1.286.093</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.405.000</b>	<b>14.329.679</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>5.253.658</b>	<b>13.644.588</b>
GBP kurs ultimo året		8,24	8,77
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Going concern	2		
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		
Selskabets ansatte	13		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Lejer er pr. november måned 2020 fraflyttet ejendommen. Selskabet har på baggrund af dette valgt at nedskrive ejendommens værdi til GBP 500.000.

Selskabets ejendom har hidtil være indregnet 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 har været skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter. Afkastkravet har været skønnet på baggrund af administrators registreringer, indhentede statistikker og vurdering fra eksterne valuar.

Selskabets lejer er som nævnt nedenfor fraflyttet ejendommen. Det betyder, at der er betydelig usikkerhed knyttet til de fremtidige pengestrømme/afkast fra investeringsejendommen. På baggrund heraf er ejendommen værdiansat efter VPV-princippet (Vacant Position Value) og på baggrund af bedste skøn over ejendommens værdi uden lejer. Værdiansættelsen er behæftet med væsentlig usikkerhed.

### 2. Going concern

Selskabets lejer har som nævnt i note 1 valgt at fraflytte ejendommen og forventes ikke at indbetale leje fremover. Der arbejdes på at finde en ny lejer, der kan sikre selskabet fremtidige lejeindtægter, men der foreligger endnu ingen aftaler herom.

Som konsekvens af ovenstående har selskabets 1. prioritetslångiver valgt at tage ejendommen i receivership i december 2020. Selskabet forventes ikke at være i stand til at overholde de aftalte betalingsforpligtelser i henhold til låneaftalen. Der søges løbende dialog med långiver omkring en aftale, der vil sikre selskabets fremtidige finansiering og kapitalgrundlag.

Selskabets likviditetsmæssige stilling for 2021 er afhængig af, at kommanditisterne foretager indbetalinger under resthæftelse for at dække ordinære driftsomkostninger. Det er ledelsens vurdering, at kommanditisterne vil kunne indfri indbetalingskravet til dækning af likviditetsunderskuddet fra driften samt selskabets ordinære afdragsforpligtelser.

På baggrund af ovenstående har ledelsen vurderet, at der er tilstrækkeligt grundlag for at aflægge årsrapporten under forudsætning om fortsat drift, men der er betydelig usikkerhed knyttet til muligheder for at sikre den fremtidige finansiering af ejendommen og kapitalgrundlaget.

### 3. Lejeindtægter

Countrywide Care Homes Limited  
Ejendomsforsikring

<u>2020</u>	<u>2019</u>
1.110.081	1.297.736
39.220	39.368
<u>1.149.301</u>	<u>1.337.104</u>

### 4. Andre eksterne omkostninger

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

<u>2020</u>	<u>2019</u>
<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
72.005	70.249
22.563	22.222
38.214	38.269
4.553	3.778
31.875	24.375
22.638	39.667
<u>191.848</u>	<u>198.559</u>

## Noter (fortsat)

	2020 kr.	2019 kr.
<b>5. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra bankindestående	142	245
Realiserede kursgevinster	0	106.530
Urealiseret kursgevinst	688.972	0
	<u>689.114</u>	<u>106.775</u>
<b>6. Finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	755.686	795.193
Prioritetsrenter, Finansiell Stabilitet A/S	42.197	75.145
St. Martin's Komplementar ApS	11.434	10.957
Øvrige renter	624	532
Realiseret kurstab	18.819	
Urealiseret kurstab	0	767.386
	<u>828.759</u>	<u>1.649.212</u>
<b>7. Investerings ejendom</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	-13.020.296	-6.681.481
Årets værdi- og kursregulering	-8.154.060	-6.338.815
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>-21.174.356</u>	<u>-13.020.296</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.118.900</u>	<u>12.272.960</u>

### Følgende centrale forudsætninger er anvendt som ved beregningen af investeringsejendommens dagsværdi:

Ejendommen er som følge af betydelig usikkerhed omkring fremtidige afkast/ pengestrømme fra ejendommen værdiansat på baggrund af ledelsens bedste skøn over værdien af ejendommen uden lejer (Vacant Position Value)

Der henvises til note 1 og 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendom.

	Stam- kapital	Ikke indbetalt stam-kapital	Overført resultat	I alt
<b>8. Egenkapital</b>				
Stamkapital	17.800.000	-4.790.654	-13.694.436	-685.090
Årets resultat	0	0	-7.336.252	-7.336.252
Årets indskud	0	870.000	0	870.000
Saldo ultimo	<u>17.800.000</u>	<u>-3.920.654</u>	<u>-21.030.688</u>	<u>-7.151.342</u>

## Noter (fortsat)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>9. Prioritetsgæld</b>		
Bank of Ireland	11.605.000	12.614.850
Finansiell Stabilitet	447.504	1.181.446
	<u>12.052.504</u>	<u>13.796.296</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	11.605.000	0	0	11.605.000
Finansiell Stabilitet	447.504	0	0	447.504
	<u>12.052.504</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>12.052.504</u>

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>10. Anden gæld</b>		
Revisor, Danmark	25.000	24.375
Selskabsadministration	57.877	55.124
Ejendomsadministration	64.212	62.326
Nectar Asset Management ApS	2.500	0
	<u>149.589</u>	<u>141.825</u>

### 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 1.122 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 markedsvilkår.

### 13. Selskabets ansatte

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte.

# PENNEO

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

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

## Søren Nicolai Jarløv

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-429359210995

IP: 87.60.xxx.xxx

2021-03-26 12:03:17Z

NEM ID 

## Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 176.22.xxx.xxx

2021-03-26 15:07:37Z

NEM ID 

## Morten Almtoft Lund

### Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-03-26 22:32:13Z

NEM ID 

## Niels Otto Erik Nielsen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-702848007626

IP: 62.135.xxx.xxx

2021-03-27 07:10:39Z

NEM ID 

## Peer Thomas Borg

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-03-29 07:48:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P3OJA-JTKV-NM15W-FLIZO-EF0IU-XUDJH

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>