

K/S St. Martin's

c/o Nectar Asset Management ApS
Bornholmsgade 3, 3. sal
DK-1266 København K
CVR-nr. 30 50 14 38

Årsrapport for 2021

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2022

Dirigent: Thomas Borg

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse for 2021	10
Balance pr. 31.12.2021	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 15

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S St. Martin's c/o Nectar Asset Management ApS Bornholmsgade 3, 3. sal DK-1266 København K CVR-nr. 30 50 14 38 Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Søren Nicolai Jarløv (formand) Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Niels Otto Erik Nielsen
Komplementar	St. Martin's Komplementar ApS
Kommanditister	Jesper Favre-Bulle Malling Petersen Søren Nicolai Jarløv Niels Otto Erik Nielsen Stine Trampe Broch Thomas / Maria Holding ApS
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Egtved Allé 4 6000 Kolding CVR-nr. 33 96 35 56
Bankforbindelse	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 2021 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 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2022

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 2021 til 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

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 25. maj 2022

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

2021 blev driftsmæssigt som forventet. Årets resultat udviser et overskud på 6,2 mio. og egenkapitalen udgør på balancedagen DKK -0,3 mio. Heri er ikke indregnet ikke-indbetalt del af stamkapitalen på DKK 3,87 mio.

Ejendommen er i regnskabsåret frasolgt af 1. prioritetslångiver til en salgspris på GBP 0,75 mio.

Selskabets stamkapital består af 100.000 anparter med en værdi á 184 DKK per anpart.

For 2022 forventes det besluttet at selskabet træder i frivillig likvidation.

Going concern

Der henvises til note 1 vedrørende ledelsens forudsætninger for at aflægge årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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	2021 kr.	2020 kr.
Lejeindtægter	2	351.723	1.149.301
Andre eksterne omkostninger	3	-890.170	-191.848
Resultat før finansielle poster		<u>-538.447</u>	<u>957.453</u>
Finansielle indtægter	4	8.626.024	689.114
Finansielle omkostninger	5	-4.080.136	-828.759
Driftsresultat		<u>4.007.441</u>	<u>817.808</u>
Værdi- og kursregulering af ejendom		2.182.109	-8.154.060
ÅRETS RESULTAT		<u>6.189.550</u>	<u>-7.336.252</u>
Bestyrelsen foreslår årets resultat overført til næste år.		6.189.550	-7.336.252

Balance

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendom	6	0	4.118.900
Materielle anlægsaktiver		0	4.118.900
Anlægsaktiver		0	4.118.900
Tilgodehavende investorindskud		7.450	7.450
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender		7.450	7.450
Likvide beholdninger		23.000	1.127.308
Omsætningsaktiver		30.450	1.134.758
AKTIVER I ALT		30.450	5.253.658
PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Stamkapital		18.400.000	17.800.000
Ikke indbetalt del af stamkapital		-3.868.154	-3.920.654
Overført resultat		-14.841.138	-21.030.688
Egenkapital		-309.292	-7.151.342
Prioritetsgæld	7	0	0
St. Martin's Komplementar ApS		203.634	196.942
Langfristede gældsforpligtelser		203.634	196.942
Kortfristet del af prioritetsgæld	7	0	12.052.504
Kassekredit		0	5.965
Skyldige renter		0	0
Anden gæld	8	136.107	149.589
Kortfristede gældsforpligtelser		136.108	12.208.058
Gældsforpligtelser		339.742	12.405.000
PASSIVER I ALT		30.450	5.253.658
GBP kurs ultimo året		8,86	8,24
Going concern	1		
Nærtstående parter	9		
Selskabets ansatte	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stam- kapital</u>	<u>Ikke indbetalt stam-kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital				
Stamkapital	17.800.000	-3.920.654	-21.030.688	-7.151.342
Årets resultat	0	0	6.189.550	6.189.550
Kapitalforhøjelse	600.000	-600.000	0	0
Årets indskud	0	652.500	0	652.500
Saldo ultimo	<u>18.400.000</u>	<u>-3.868.154</u>	<u>-14.841.138</u>	<u>-309.292</u>

Noter

1. Going concern

Selskabets likviditetsmæssige stilling for 2022 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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Lejeindtægter		
Countrywide Care Homes Limited	0	1.110.081
Ejendomsforsikring	0	39.220
Øvrige indtægter vedr. samlet beløb modtaget på refusionsopgørelsen ifbm. salg	351.723	0
	<u>351.723</u>	<u>1.149.301</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Selskabsadministration	73.805	72.005
Ejendomsadministration	0	22.563
Vedligeholdelse	91.829	0
Ejendomsforsikring	150.221	38.214
Bestyrelsesforsikring	4.844	4.553
Advokatbistand	94.712	0
Revision, Danmark	25.625	31.875
Gebyrer og øvrige omkostninger	449.134	22.638
	<u>890.170</u>	<u>191.848</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra bankindestående	1	142
Bank of Ireland eftergivelse af lån	8.626.023	0
Urealiseret kursgevinst	<u>0</u>	<u>688.972</u>
	<u>8.626.024</u>	<u>689.114</u>
5. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, Bank of Ireland	287.891	755.686
Prioritetsrenter, Finansiell Stabilitet A/S	9.292	42.197
St. Martin's Komplementar ApS	11.723	11.434
Indfrielsesomkostninger Bank of Ireland	3.317.638	0
Øvrige renter	652	624
Realiseret kurstab	<u>452.940</u>	<u>18.819</u>
	<u>4.080.136</u>	<u>828.759</u>
6. Investeringsejendom		
Kostpris primo	25.293.256	25.293.256
Årets til-/afgang	<u>-25.293.256</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>25.293.256</u>
Værdi- og kursregulering primo	-21.174.356	-13.020.296
Årets værdi- og kursregulering	2.182.109	-8.154.060
Afgang værdireguleringer	<u>18.992.247</u>	<u>0</u>
Værdi- og kursregulering ultimo	<u>0</u>	<u>-21.174.356</u>

Noter (fortsat)

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
7. Prioritetsgæld		
Bank of Ireland	0	11.605.000
Finansiel Stabilitet	0	447.504
	<u>0</u>	<u>12.052.504</u>

Som forfalder således:	<u>< 1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>> 5 år</u>	<u>Total</u>
Bank of Ireland	0	0	0	0
Finansiel Stabilitet	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
8. Anden gæld		
Revisor, Danmark	25.625	25.000
Selskabsadministration	37.500	57.877
Ejendomsadministration	70.482	64.212
Nectar Asset Management ApS	2.500	2.500
	<u>136.106</u>	<u>149.590</u>

9. Nærtstående parter

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

10. 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Jesper Favre-Bulle Malling Petersen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-475605594416

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-05-26 16:41:09 UTC

NEM ID 

Peer Thomas Borg

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-369347041625

IP: 62.199.xxx.xxx

2022-05-26 17:18:10 UTC

NEM ID 

Morten Almtoft Lund

Underskriver

Serienummer: CVR:33963556-RID:97588130

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-05-26 19:14:45 UTC

NEM ID 

Søren Nicolai Jarløv

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-429359210995

IP: 87.60.xxx.xxx

2022-05-27 05:45:32 UTC

NEM ID 

Niels Otto Erik Nielsen

Underskriver

Serienummer: 989d7fba-962e-4427-b442-7ed3cb0f0b88

IP: 93.163.xxx.xxx

2022-05-27 06:47:33 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: 46WWN-YHSAK-U54UX-GLDUN-E55A3-Y3TID

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>. 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>