JWS Revision
Registreret
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

Telefon 7023 0189
Telefax 7023 0191
Jyske Bank 5012 1369677
CVR-nr. 27 01 54 76

Registrerede revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Jens Weien Svendsen

www.jws-revision.dk

K/S St. Nicholas

c/o Hesseldahl Administration ApS
Møllevej 11, 1.
2990 Nivå

CVR-nr. 27 75 76 85

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22 / 5 2016

Lars Hesseldahl

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 31. december 2015 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2015 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S St. Nicholas c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Komplementar	Komplementarselskabet St. Nicholas A/S
Bestyrelse	Leif Peter Dige Lars Hesseldahl Jakob Landberg
Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS Møllevej 11, 1. 2990 Nivå
Revisor	JWS Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Slotsmarken 12 2970 Hørsholm Telefon: 7023 0189
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementaren har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015 for K/S St. Nicholas.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Det er besluttet fortsat at fravælge revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår, da betingelserne for fravalg af revisionspligt er opfyldt.

Nivå, den 12. maj 2016

For Komplementarselskabet St. Nicholas ApS

Lars Hesseldahl

Bestyrelsen

Leif Peter Dige

Lars Hesseldahl

Jakob Landberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S St. Nicholas

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S St. Nicholas for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hørsholm, den 12. maj 2016

JWS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab

Claus Hansen
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktivitet

Virksomhedens formål har bestået i at eje og udleje ejendommen beliggende 40 Exchange Avenue and Shannon Court, Bristol, England.

Ejendommen er solgt i regnskabsåret. Selskabet er således uden aktivitet ultimo året.

Usikkerheder ved indregning eller måling

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været begivenheder, som medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret 2015 været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udviklingen i regnskabsåret 2015

Selskabets drift er i al væsentlighed realiseret i overensstemmelse med forventningerne, når bortses fra kursreguleringer.

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 216, som anses for mindre tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S St. Nicholas for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, og er i hovedsagen som følger:

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Transaktioner i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til kvartalskurs, svarende til ultimokursen det foregående kvartal. Valutakursdifferencer, der opstår ved betaling indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Lejeindtægter

Lejeindtægter er indregnet som indgået og forfalden periodiseret leje.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration i Danmark, ejendomsadministration og regnskabsassistance i England, bankgebyrer, omkostninger til revisor og økonomisk rådgivning samt advokatassistance.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

Finansiering

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt valutakursavancer.

Finansielle omkostninger omfatter renteudgifter, amortisering af låneomkostninger samt valutakurstab.

Skat

Skat af selskabets resultat samt udskudt skat medtages ikke i kommanditselskabets årsregnskab, da disse påhviler den enkelte kommanditist personligt.

Balancen

Anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Restværdien forventes at være identisk med anskaffelsessummen, hvorfor der ikke foretages afskrivninger på bygningerne. Der afskrives ikke på grunde.

Der vil blive foretaget periodiske vurderinger af målingen af ejendommen i forbindelse med rent review. Der nedskrives dog til genindvindingsværdien, såfremt denne vurderes lavere end den regnskabsmæssige værdi på statustidspunktet.

Avance og tab ved salg af anlægsaktiver reguleres over resultatopgørelsen i posten af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Der foretages individuel vurdering af debitorerne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Øvrig gæld måles til nominelle værdier.

Resultatopgørelse for 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2015	2014
	Lejeindtægter	293.563	871.746
	Administrationsomkostninger	239.354	182.801
	Af- og nedskrivninger	-1.335.065	5.424.133
	Resultat før finansielle poster	1.389.274	-4.735.188
	Finansielle indtægter	2.112	2.974
	Finansielle omkostninger	1.607.540	1.650.067
	Årets resultat	**-216.154**	**-6.382.281**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af egenkapitalopgørelsen.

Balance pr. 31. december 2015
Aktiver

Note		31.12.2015	31.12.2014
1	Investeringsejendomme	0	14.900.000
	Anlægsaktiver i alt	0	14.900.000
	Andre tilgodehavender	12.350	214.268
	Tilgodehavender i alt	12.350	214.268
	Likvide beholdninger	69.785	202.894
	Omsætningsaktiver i alt	82.135	417.162
	Aktiver i alt	**82.135**	**15.317.162**

Balance pr. 31. december 2015
Passiver

Note		31.12.2015	31.12.2014
2	Indbetalt virksomhedskapital	7.988.402	7.751.282
	Overført resultat	-8.482.119	-8.480.234
	Egenkapital i alt	-493.717	-728.952
3	Kreditinstitutter	0	15.074.748
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	11.032.281
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.042.467
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	11.032.281
	Forudbetalt leje	0	210.712
	Anden gæld	575.852	760.654
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	575.852	12.003.647
	Gældsforpligtelser i alt	575.852	16.046.114
	Passiver i alt	**82.135**	**15.317.162**

4 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 31. december 2013.....	6.831.522	-2.082.009	4.749.513
Årets indskud.....	919.760		919.760
Hensat til tab på investorindskud.....		-15.944	-15.944
Årets resultat.....		-6.382.281	-6.382.281
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	7.751.282	-8.480.234	-728.952
Egenkapital pr. 31. december 2014.....	7.751.282	-8.480.234	-728.952
Årets indskud.....	237.120		237.120
Tbf. hensat til tab på investorindskud.....		214.269	214.269
Årets resultat.....		-216.154	-216.154
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	7.988.402	-8.482.119	-493.717

Noter

		2015	2014
1	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris pr.31.12.2015	0	20.324.133
	Af- og nedskrivninger primo	5.424.133	0
	Realiseret ved afgang	-5.424.133	5.424.133
	Af- og nedskrevet pr.31.12.2015	0	5.424.133
	Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015	**0**	**14.900.000**
2	**Indbetalt virksomhedskapital**		
	100 kommanditanparter á kr. 79.884	7.988.402	7.751.282
	Den hertil svarende stamkapital udgør		
	100 kommanditanparter á 144.750 kr	14.475.000	14.475.000
	Investorhæftelse		
	Stamkapital	14.475.000	14.475.000
	Opkrævet nettoindskud hos investorer	-7.988.402	-7.751.282
	Henlagt overskud	0	0
	Investorhæftelse pr. 31.12.2015	6.486.598	6.723.718
	Pr. anpart	64.866	67.237
3	**Langfristede gældsforpligtelser**		
	Nominel restgæld, England, £ 0	0	11.023.128
	Nominel restgæld, Danmark	0	4.159.152
	Låneomkostninger til amortisering	0	-107.532
	Amortiseret kostpris pr. 31.12.2015	**0**	**15.074.748**

Gælden er indfriet i forbindelse med salg af ejendommen i 2015.

4 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Ingen.