

JWS Revision
Godkendt
Revisionsaktieselskab

Slotsmarken 12
2970 Hørsholm

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

Godkendte revisorer
Claus Jensen
Claus Hansen
Henrik Gislum Jacobsen

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 2016

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 13 / 6 2017

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 2016 - Aktiver	8
Balance pr. 31. december 2016 - Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S St. Nicholas c/o Hesseldahl Administration ApS Møllevvej 11, 1. 2990 Nivå
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Komplementar	Komplementarselskabet St. Nicholas A/S
Bestyrelse	Leif Peter Dige Lars Hesseldahl Jakob Landberg
Selskabsadm.	Hesseldahl Administration ApS Møllevvej 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 2016 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 2017

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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, 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 revisors Ethiske 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 2017

JWS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76



Claus Hansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets ejendom blev solgt i 2015 og har således været uden egentlig aktivitet i regnskabsperioden ud over afvikling.

Udviklingen i regnskabsåret 2016

Årets resultat udviser et underskud på t.dkk 95, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S St. Nicholas for 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til selskabsadministration i Danmark (2015), 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 (2015)

Investerings ejendomme 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 2016 - 31. december 2016

Note	2016	2015
Lejeindtægter.....	0	293.563
Administrationsomkostninger.....	96.735	239.354
Af- og nedskrivninger.....	0	-1.335.065
Resultat før finansielle poster.....	-96.735	1.389.274
Finansielle indtægter.....	4.327	2.112
Finansielle omkostninger.....	2.890	1.607.540
Årets resultat.....	-95.298	-216.154
Resultatdisponering:		
Overført resultat.....	-95.298	-216.154
Disponeret i alt.....	-95.298	-216.154

Balance pr. 31. december 2016

Aktiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
1 Investeringsejendomme.....	0	0
Anlægsaktiver i alt	0	0
 Andre tilgodehavender.....	 13.091	 12.350
Tilgodehavender i alt	13.091	12.350
 Likvide beholdninger	 5.952	 69.785
 Omsætningsaktiver i alt	 19.043	 82.135
 Aktiver i alt.....	 19.043	 82.135

Balance pr. 31. december 2016

Passiver

Note	31.12.2016	31.12.2015
2 Indbetalt virksomhedskapital.....	7.988.402	7.988.402
Overført resultat.....	-8.577.417	-8.482.119
Egenkapital i alt	-589.015	-493.717
 Kreditinstitutter.....	 43	 0
Anden gæld.....	608.015	575.852
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	608.058	575.852
Gældsforpligtelser i alt	608.058	575.852
 Passiver i alt.....	 19.043	 82.135

3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

	Indbetalt virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
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
Egenkapital pr. 31. december 2015.....	7.988.402	-8.482.119	-493.717
Årets indskud.....	0		0
Årets resultat.....		-95.298	-95.298
Egenkapital pr. 31. december 2016.....	7.988.402	-8.577.417	-589.015

Noter

	2016	2015
1 Investeringsejendomme		
Kostpris primo.....	0	20.324.133
Årets til- / afgang.....	0	-20.324.133
Kostpris pr. 31.12.2016.....	0	0
Af- og nedskrivninger primo.....	0	5.424.133
Realiseret ved afgang.....	0	-5.424.133
Af- og nedskrevet pr. 31.12.2016.....	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016....	0	0
2 Indbetalt virksomhedskapital		
100 kommanditanparter á kr. 79.884.....	7.988.402	7.988.402
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
Optrævet nettoindskud hos investorer.....	-7.988.402	-7.988.402
Henlagt overskud.....	0	0
Investorhæftelse pr. 31.12.2016.....	6.486.598	6.486.598
Pr. anpart.....	64.866	64.866
3 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
Ingen.		