

# **K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland**

c/o Kontorfællesskabet  
Strandagervej 10  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 27 59 13 53

Årsrapport for 2015  
(13. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2016



Tom Taaning  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland c/o Kontorfællesskabet Strandagervej 10 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	27 59 13 53
<b>Stiftet:</b>	18. december 2003
<b>Hjemsted:</b>	København
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Tegning af selskabet:</b>	Selskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
<b>Bestyrelse</b>	Bjørn Bengtsson Rene Thomsen Kenneth Bach
<b>Komplementar</b>	ApS Komplementarselskabet Gutshof Bostel, Celle, Tyskland c/o Kontorfællesskabet Strandagervej 10 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Bjørn Bengtsson

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 14. juni 2016

I direktionen:



Bjørn Bengtsson

Hellerup, den 14. juni 2016


I bestyrelsen:



Bjørn Bengtsson  
Formand



Rene Thomsen



Kenneth Bach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.  
Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

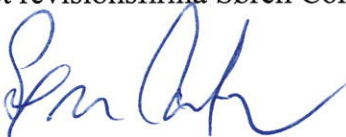
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rungsted, den 14. juni 2016

Statsautoriseret revisionsfirma Søren Cortsen



Søren Cortsen

Statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomheden ved udlejning af ejendomme. Selskabets erhvervede i 2006 et plejehjem beliggende Tränkeweg, Celle, Tyskland. Plejehjemmet er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt til 31.12.2034 til MediCare Beteiligungs GmbH, som er en del af Orpea koncernen, som er en børsnoteret virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i året indgået ny 20 årige lejekontrakt med virkning fra den 1.1.2015 og med udløb den 31.12.2034. Lejekontrakten indeholder en regulering af lejen pr. 1.6.2016, hvor lejen falder ca. EUR 58.000 om året.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør EUR 287.282.

Egenkapitalen udgør EUR 1.765.367.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabet er i forhandling med en ny finansieringspartner med henblik på at få et nyt lån - således at den samlede gæld kan blive refinansieret - der forventes en afklaring herom snarest.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland for 1. januar 2015 - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i EUR.

### **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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Nettoomsætning**

Indtægten er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabårets udløb.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold, administration, revision og juridisk assistance mv.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån og udbytter mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger .....	25 år	90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, forpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller forpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
BRUTTORESULTAT .....		607.512	446.780
Afskrivninger .....		<u>-22.795</u>	<u>-22.795</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		584.717	423.985
Finansielle indtægter .....		89.711	103.270
Finansielle omkostninger .....		<u>-387.146</u>	<u>-316.955</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>287.282</u>	<u>210.300</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>287.282</u>	<u>210.300</u>
Disponeret i alt .....		<u>287.282</u>	<u>210.300</u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	1	<u>7.866.343</u>	<u>7.889.138</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>7.866.343</u>	<u>7.889.138</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		<u>1</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>1</u>	<u>1</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>7.866.344</u>	<u>7.889.139</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		7.008	7.008
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder .....		<u>1.858.869</u>	<u>1.758.485</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>1.865.877</u>	<u>1.765.493</u>
Likvide midler .....		<u>10.139</u>	<u>2.261</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>1.876.016</u>	<u>1.767.754</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>9.742.360</u>	<u>9.656.893</u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-15	31/12-14
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Stamkapital .....	2	738.249	738.249
Overført overskud .....	3	<u>1.027.118</u>	<u>739.836</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>		<u><b>1.765.367</b></u>	<u><b>1.478.085</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	4	0	3.888.382
Bankgæld .....	4	<u>1.430.356</u>	<u>1.531.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>1.430.356</b></u>	<u><b>5.420.182</b></u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....		3.988.382	358.558
Gæld tilknyttede virksomheder .....		2.300.683	2.200.000
Anden gæld .....		<u>257.572</u>	<u>200.068</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<u><b>6.546.637</b></u>	<u><b>2.758.626</b></u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>		<u><b>7.976.993</b></u>	<u><b>8.178.808</b></u>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<u><b>9.742.360</b></u>	<u><b>9.656.893</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	5		

## Noter

### 1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	31/12-15	31/12-14
<b>Investeringsjendom:</b>		
Kostpris 1. januar 2015 .....	8.048.702	5.698.702
Tilgang .....	0	2.350.000
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015 .....	<u>8.048.702</u>	<u>8.048.702</u>
Afskrivninger 1. januar 2015 .....	159.564	136.769
Årets afskrivninger .....	<u>22.795</u>	<u>22.795</u>
Afskrivninger 31. december 2015 .....	<u>182.359</u>	<u>159.564</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2015 - svarende til et afkast på 8,0% .....	<u><u>7.866.343</u></u>	<u><u>7.889.138</u></u>

### 2 Stamkapital

Stamkapitalen i Euro (vedtægtsmæssigt DKK)

Stamkapital 01.01.2010 .....	844.470	844.470
Forhøjelse 2010 - 2015 .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Stamkapital 31.12.2015 i Euro (vedtægtsmæssigt DKK).....	<u><u>844.470</u></u>	<u><u>844.470</u></u>
Den kontante del af stamkapital udgør omregnet til Euro .....	<u><u>738.249</u></u>	<u><u>738.249</u></u>
Stamkapital 1.1.2010 .....	726.175	726.175
Kontant indbetalt 2010.....	<u>12.074</u>	<u>12.074</u>
Kontant indbetalt pr. 31.12.2015 .....	<u><u>738.249</u></u>	<u><u>738.249</u></u>
Resthæftelse pr. 31.12.2015 i Euro (vedtægtsmæssig i DKK) .....	<u><u>106.221</u></u>	<u><u>106.221</u></u>

## Noter

<b>2 Stamkapital, fortsat</b>	<b>31/12-15</b>	<b>31/12-14</b>		
Stamkapitalen DKK i henhold til vedtægterne:				
Stamkapital 01.01.2010 .....	6.300.000	6.300.000		
Forhøjelse 2010 - 2015 .....	<u>0</u>	<u>0</u>		
Stamkapital 31.12.2015 i DKK .....	<u><u>6.300.000</u></u>	<u><u>6.300.000</u></u>		
Kontant indbetalt i perioden 01.01.2010 - 31.12.2015 (DKK):				
Kontant indbetalt 01.01.2010 .....	5.410.000	5.410.000		
Kontant indbetalt 2010.....	<u>90.000</u>	<u>90.000</u>		
Kontant indbetalt pr. 31.12.2015 i DKK .....	<u><u>5.500.000</u></u>	<u><u>5.500.000</u></u>		
Resthæftelse pr. 31.12.2015 i henhold til vedtægterne .....	<u><u>800.000</u></u>	<u><u>800.000</u></u>		
 <b>3 Overført resultat</b>				
Saldo pr. 1. januar 2015 .....	739.836	529.536		
Overført af årets resultat .....	<u>287.282</u>	<u>210.300</u>		
Saldo pr. 31. december 2015.....	<u><u>1.027.118</u></u>	<u><u>739.836</u></u>		
 <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	<b>31/12-15</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Nominel</b>
	<b>Kursværdi</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>gæld</b>
Prioritetsgæld .....	3.888.382	3.888.382	0	3.888.382
Gæld til pengeinstitutter .....	<u>1.530.356</u>	<u>100.000</u>	<u>1.035.000</u>	<u>1.530.356</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>5.418.738</u></u>	<u><u>3.988.382</u></u>	<u><u>1.035.000</u></u>	<u><u>5.418.738</u></u>

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor tysk pengeinstitut er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør EUR 7.866.343 samt transport i fremtidige lejeindtægter.

Til sikkerhed for mellemværende med dansk pengeinstitut er der givet pant i følgende:

Likvide beholdninger .....	0	0
Ejerpantebreve i investeringsejendom 1.950.000 Euro.....	1.950.000	1.950.000
Transport i kommanditisternes resthæftelse .....	<u>106.221</u>	<u>106.221</u>
Samlet sikkerhedsstillelse for dansk pengeinstitut .....	<u>2.056.221</u>	<u>2.056.221</u>