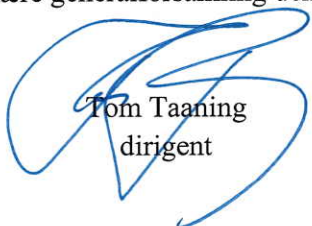


# **K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland**

c/o Pengato Invest ApS  
Strandvejen 203, st, L114  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 27 59 13 53

Årsrapport for 2017  
(15. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018



Tom Taaning  
dirigent

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland  
c/o Pengato Invest ApS  
Strandvejen 203, st, L114  
2900 Hellerup

**CVR-nr.:** 27 59 13 53  
**Stiftet:** 18. december 2003  
**Hjemsted:** København  
**Regnskabsår:** 1. januar 2017 - 31. december 2017

**Tegning af selskabet:** Selskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.

**Bestyrelse** Tom Faber  
Bjørn Bengtsson  
Tom Taaning

**Komplementar** Orpea GP Lux S.à r.l.  
Rue du Kiem 153-155  
8030 Strassen  
Luxembourg

**Direktion i kom-  
plementarselskabet** Tom Faber

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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.

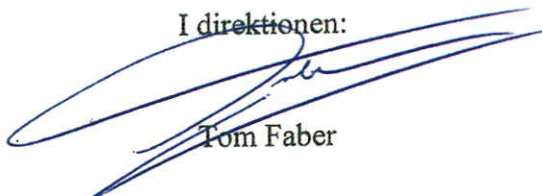
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. februar 2018

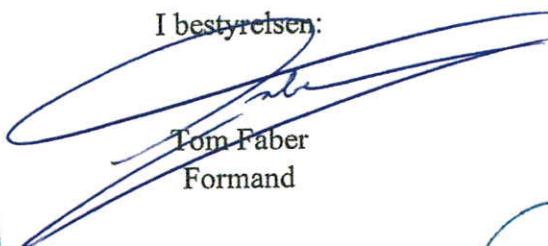
I direktionen:



Tom Faber

Hellerup, den 19. februar 2018

I bestyrelsen:



Tom Faber  
Formand



Bjørn Bengtsson



Tom Taaning

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Virksomhedens formål er at drive virksomheden ved udlejning af ejendom beliggende Tränkeweg, Celle, Tyskland. Ejendommen anvendes til plejehjem og er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt til 31.12.2034 til MediCare Beteiligungs GmbH, som er en del af Orpea koncernen, som er en børs-noteret virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets ejerkreds primo året valgte at tage imod et tilbud om at sælge hovedparten af kapitalandelen i selskabet til lejers ultimative ejerkreds. Som følge af usikkerhed omkring gennemførslen af overdragelsen valgte selskabets ejerkreds at selskabet skulle finansiere sig kortfristet samt at opsig alle aftaler omkring selskabets administration, hvilket har påvirket selskabets resultat for regnskabsåret.

Selskabets nye mariotets ejer har tilvejebragt et langfristet lån som er anvendt til indfrielse af alle tidligere gældsforpligtelser.

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

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat udgør EUR 296.262.

Egenkapitalen udgør EUR 4.547.356.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland for 1. januar 2017 - 31. december 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægten er periodiseret således, at den dækker perioden frem til regnskabårets udløb.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejers andel af driftsomkostninger, herunder reparation og vedligeholdelse samt ejendomsadministration

### Andre eksterne omkostninger

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

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

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investerings- ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultat- opgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **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 finansiell 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 finansiell post.

## Resultatopgørelse

	Note	2017	2016
BRUTTORESULTAT .....		587.359	397.330
Andre driftsomkostninger.....		0	-861.187
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		<u>0</u>	<u>3.202.667</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		587.359	2.738.810
Finansielle indtægter .....		232	90.755
Finansielle omkostninger .....		<u>-291.329</u>	<u>-450.059</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>296.262</u>	<u>2.379.506</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>296.262</u>	<u>2.379.506</u>
Disponeret i alt .....		<u>296.262</u>	<u>2.379.506</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
Finansielle anlægsaktiver:			
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		<u>0</u>	<u>1</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt .....		<u>0</u>	<u>1</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.001</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		7.142	18.152
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder .....		<u>0</u>	<u>15.730</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>7.142</u>	<u>33.882</u>
Likvide midler .....		<u>4.632</u>	<u>53.804</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>11.774</u>	<u>87.686</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>10.211.774</u>	<u>10.287.687</u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-17	31/12-16
EGENKAPITAL:			
Stamkapital .....		844.470	844.470
Overført overskud .....		<u>3.702.886</u>	<u>3.406.624</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	1	<u>4.547.356</u>	<u>4.251.094</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til moderselskabet .....	2	<u>5.212.418</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>5.212.418</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....		445.000	5.197.496
Gæld til kreditinstitutter .....		0	24.605
Gæld tilknyttede virksomheder .....		0	89.323
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		0	502.615
Anden gæld .....		<u>7.000</u>	<u>222.554</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>452.000</u>	<u>6.036.593</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>5.664.418</u>	<u>6.036.593</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>10.211.774</u>	<u>10.287.687</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		

## Noter

<b>1 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	844.470	3.406.624	4.251.094
Årets resultat .....	0	296.262	296.262
Egenkapital ultimo .....	844.470	3.702.886	4.547.356
		<b>31/12-17</b>	<b>31/12-16</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Kapitalandele, 1.600 stk. á nominelt DKK 3.937,50 .....		6.300.000	6.300.000
<small>(selskabskapitalen er i DKK og er fuldt indbetalt)</small>			
	<b>31/12-17</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Kursværdi</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>Nominel gæld</b>
Gæld til moderselskabet.....	5.657.418	445.000	3.268.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	5.657.418	445.000	3.268.000
			5.657.418