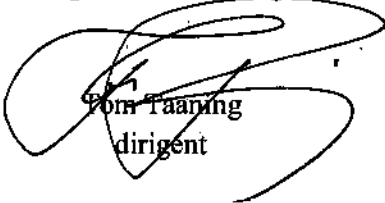


## **K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland**

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

Årsrapport for 2016  
(14. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2017



Poul Faarving  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st. 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 2016 - 31. december 2016
<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 Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st. 2900 Hellerup
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Bjørn Bengtsson

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

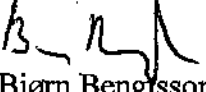
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 18. maj 2017

I direktionen:

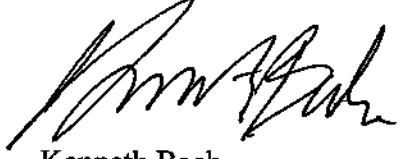
  
Bjørn Bengtsson

Hellerup, den 18. maj 2017

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

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sørup, den 18. maj 2017

Statsautoriseret revisionsfirma Søren Cortsen



Søren Cortsen  
Statsautoriseret revisor

## **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**

Selskabet har i 2015 indgået ny 20 årige lejekontrakt med virkning fra den 1.1.2015 og med udløb den 31.12.2034. Lijekontrakten indeholdt en regulering af lejen pr. 1.6.2016, hvor lejen falder med ca. EUR 58.000 om året. I forbindelse med lejereguleringen pr. 1.6.2016, afstår selskabet driftsmidlerne som har været en del af lejekontrakten til lejer for EUR 1. Selskabet har ret til at generhverve driftsmidlerne på nogen nærmere skiterede vilkår ved lejekontraktens udløb.

Selskabet har i året afholdt væsentlige omkostninger til udskiftning af gulvbelægning og elevatorer, hvilken har påvirket resultat negativt med ca. EUR 250.000.

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

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat udgør EUR 2.379.506.

Egenkapitalen udgør EUR 4.251.094.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets finansiering er omlagt ultimo januar 2017 så der nu er en finansiering der udløber samtidig med lejekontraktens udløb i 2034.

Herudover er 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 2016 - 31. december 2016 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**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
BRUTTORESULTAT .....		397.330	607.512
Andre driftsomkostninger.....		-861.187	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....		3.202.667	0
Afskrivninger .....		<u>0</u>	<u>-22.795</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		2.738.810	584.717
Finansielle indtægter .....		90.755	89.711
Finansielle omkostninger .....		<u>-450.059</u>	<u>-387.146</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>2.379.506</u>	<u>287.282</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>2.379.506</u>	<u>287.282</u>
Disponeret i alt .....		<u>2.379.506</u>	<u>287.282</u>



## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....		<u>10.200.000</u>	<u>7.866.343</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>10.200.000</u>	<u>7.866.343</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>10.200.001</u>	<u>7.866.344</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder .....		15.730	1.858.869
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>18.152</u>	<u>7.008</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>33.882</u>	<u>1.865.877</u>
Likvide midler .....		<u>53.804</u>	<u>10.139</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>87.686</u>	<u>1.876.016</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>10.287.687</u>	<u>9.742.360</u>

## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-16	31/12-15
<b>EGENKAPITAL:</b>			
Stamkapital .....		844.470	738.249
Overført overskud .....		<u>3.406.624</u>	<u>1.027.118</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	1	<u>4.251.094</u>	<u>1.765.367</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	2	0	0
Bankgæld .....	2	<u>0</u>	<u>1.430.356</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>0</u>	<u>1.430.356</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....		5.197.496	3.988.382
Gæld til kreditinstitutter .....		24.605	0
Gæld tilknyttede virksomheder .....		89.323	2.300.683
Gæld til virksomhedsdeltagere.....		502.615	0
Anden gæld .....		<u>222.554</u>	<u>257.572</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>6.036.593</u>	<u>6.546.637</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>6.036.593</u>	<u>7.976.993</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>10.287.687</u>	<u>9.742.360</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	3		

## Noter

<b>1 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	738.249	1.027.118	1.765.367
Indbetaling tilgodehavender selskabskapital	106.221		106.221
Årets resultat .....		<u>2.379.506</u>	<u>2.379.506</u>
Egenkapital ultimo .....	<u>844.470</u>	<u>3.406.624</u>	<u>4.251.094</u>
		<b>31/12-16</b>	<b>31/12-15</b>
Selskabskapitalen er fordelt således:			
Kapitalandele, 1.000 stk. á nominelt DKK 6.300 .....		<u>6.300.000</u>	<u>6.300.000</u>
(selskabskapitalen er i DKK og er fuldt indbetalt)			

<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-16 Kursværdi</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Nominel gæld</b>
Prioritetsgæld .....	3.640.200	3.640.200	0	3.640.200
Gæld til pengeinstitutter .....	<u>1.557.296</u>	<u>1.557.296</u>	<u>0</u>	<u>1.557.296</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>5.197.496</u>	<u>5.197.496</u>	<u>0</u>	<u>5.197.496</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor tysk pengeinstitut er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør EUR 10.200.000 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>0</u>	<u>106.221</u>
Samlet sikkerhedsstillelse for dansk pengeinstitut .....	<u>1.950.000</u>	<u>2.056.221</u>