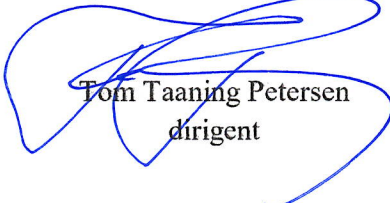


# **K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland**

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

Årsrapport for 2018  
(16. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019



Tom Taaning Petersen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland c/o Pengato Invest ApS Strandvejen 203, st, L114 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 2018 - 31. december 2018
<b>Tegning af selskabet:</b>	Selskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
<b>Bestyrelse</b>	Tom Faber Bjørn Bengtsson Tom Taaning
<b>Komplementar</b>	Orpea GP Lux S.à r.l. Rue du Kiem 153-155 8030 Strassen Luxembourg
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Tom Faber

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland.

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, 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 20. maj 2019


I direktionen:



Tom Faber

Hellerup, den 20. maj 2019

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**

Der er ingen usædvanlige forhold.

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

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

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

Årets resultat udgør EUR 435.841.

Egenkapitalen udgør EUR 4.983.197.

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 2018 - 31. december 2018 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 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 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 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	2018	2017
BRUTTORESULTAT .....		624.890	587.359
Finansielle indtægter .....		0	232
Finansielle omkostninger .....	1	<u>-189.049</u>	<u>-291.329</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>435.841</u>	<u>296.262</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Overført resultat .....		<u>435.841</u>	<u>296.262</u>
Disponeret i alt .....		<u>435.841</u>	<u>296.262</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsjendomme .....	2	<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....		<u>14.284</u>	<u>7.142</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>14.284</u>	<u>7.142</u>
Likvide midler .....		<u>20.690</u>	<u>4.632</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>34.974</u>	<u>11.774</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>10.234.974</u>	<u>10.211.774</u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-18	31/12-17
EGENKAPITAL:			
Stamkapital .....		844.470	844.470
Overført overskud .....		<u>4.138.727</u>	<u>3.702.886</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	3	<u>4.983.197</u>	<u>4.547.356</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til moderselskabet .....	4	<u>4.769.169</u>	<u>5.212.418</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>4.769.169</u>	<u>5.212.418</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	4	456.000	445.000
Anden gæld .....		<u>26.608</u>	<u>7.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>482.608</u>	<u>452.000</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>5.251.777</u>	<u>5.664.418</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>10.234.974</u>	<u>10.211.774</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	Ingen		

## Noter

<b>1 Finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	189.039	70.144
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>10</u>	<u>221.185</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u>189.049</u>	<u>291.329</u>
<b>2 Investeringsejendom:</b>	<b>31/12-18</b>	<b>31/12-17</b>
Kostpris 1. januar 2018 .....	6.997.333	6.997.333
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018 .....	<u>6.997.333</u>	<u>6.997.333</u>
Værdiregulering 1. januar 2018 .....	3.202.667	3.202.667
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2018.....	<u>3.202.667</u>	<u>3.202.667</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2018.....	<u>10.200.000</u>	<u>10.200.000</u>

Selskabets investeringsejendom er et plejehjem med 100 plejehjemspladser beliggende Celle, Tyskland. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med udløb ultimo 2034. Lejen andrager EUR 645.000 og reguleres med 60% af udviklingen i VPI-indexet hvert 5 år. Lejer er i koncernforbindelse med selskabet.

Afkastkravet udgør 6,00%. Afkastkravet er fastsat af selskabets umiddelbare hovedejer, som er ejendomsdivisionen i Orpea SA som er et børsnoteret selskab på den Franske Børs.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

<b>3 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	
Egenkapital primo .....	844.470	3.702.886	4.547.356	
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>435.841</u>	<u>435.841</u>	
Egenkapital ultimo .....	<u>844.470</u>	<u>4.138.727</u>	<u>4.983.197</u>	
		<b>31/12-18</b>	<b>31/12-17</b>	
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 1.600 stk. á nominelt DKK 3.937,50 .....		<u>6.300.000</u>	<u>6.300.000</u>	
(selskabskapitalen er i DKK og er fuldt indbetalt)				
	31/12-18	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Nominel</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Kursværdi</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>gæld</b>
Gæld til moderselskabet.....	<u>5.225.169</u>	<u>456.000</u>	<u>2.320.000</u>	<u>5.225.169</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>5.225.169</u>	<u>456.000</u>	<u>2.320.000</u>	<u>5.225.169</u>