

K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland

c/o Liv & Lov ApS
Hellerupvej 2A, 5 mf.
2900 Hellerup
CVR-nr. 27 59 13 53

Årsrapport for 2019
(17. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2020



Tom Taaning Petersen
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet:	K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland c/o Liv & Lov ApS Hellerupvej 2A, 5 mf. 2900 Hellerup
CVR-nr.:	27 59 13 53
Stiftet:	18. december 2003
Hjemsted:	København
Regnskabsår:	1. januar 2019 - 31. december 2019
Tegning af selskabet:	Selskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
Bestyrelse	Tom Faber Bjørn Bengtsson Tom Taaning Petersen
Komplementar	Orpea GP Lux S.à r.l. Rue du Kiem 153-155 8030 Strassen Luxembourg
Direktion i kom- plementarselskabet	Tom Faber

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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.

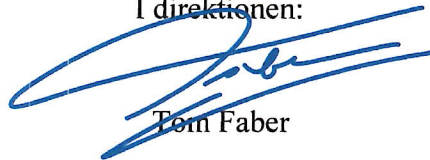
Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. juli 2020

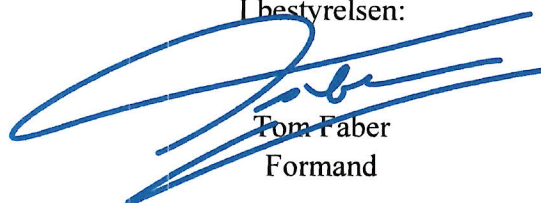
I direktionen:



Tom Faber

Hellerup, den 31. juli 2020

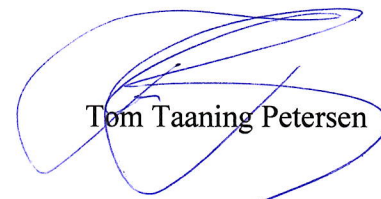
I bestyrelsen:



Tom Faber
Formand



Bjørn Bengtsson



Tom Taaning Petersen

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 417.102.

Egenkapitalen udgør EUR 5.400.299.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets afslutning blevet solgt på en betinget købsaftale. Gennemførelsen af den betinget købsaftale vil selskabet blive afviklet ved likvidation.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Gutshof Bostel, Celle, Tyskland for 1. januar 2019 - 31. december 2019 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	2019	2018
BRUTTORESULTAT		575.068	624.890
Finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-157.966</u>	<u>-189.049</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>417.102</u>	<u>435.841</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udlodning		4.500.000	0
Overført resultat		<u>-4.082.898</u>	<u>435.841</u>
Disponeret i alt		<u>417.102</u>	<u>435.841</u>

Balance

AKTIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringssejendomme	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		945	14.284
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber.....		<u>14.283</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>15.228</u>	<u>14.284</u>
Likvide midler		<u>6.306</u>	<u>20.690</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>21.534</u>	<u>34.974</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.221.534</u>	<u>10.234.974</u>

Balance

PASSIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
EGENKAPITAL:			
Stamkapital		844.470	844.470
Overført overskud		55.829	4.138.727
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>4.500.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	3	<u>5.400.299</u>	<u>4.983.197</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Gæld til moderselskabet	4	<u>4.320.135</u>	<u>4.769.169</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.320.135</u>	<u>4.769.169</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	458.000	456.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.633	0
Anden gæld		<u>12.467</u>	<u>26.608</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>501.100</u>	<u>482.608</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		<u>4.821.235</u>	<u>5.251.777</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.221.534</u>	<u>10.234.974</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	Ingen		

Noter

1 Finansielle omkostninger	2019	2018
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	157.966	189.039
Renteomkostninger, øvrige	<u>0</u>	<u>10</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u><u>157.966</u></u>	<u><u>189.049</u></u>
2 Investeringsejendom:	31/12-19	31/12-18
Kostpris 1. januar 2019	6.997.333	6.997.333
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>6.997.333</u>	<u>6.997.333</u>
Værdiregulering 1. januar 2019	3.202.667	3.202.667
Årets værdiregulering	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2019.....	<u>3.202.667</u>	<u>3.202.667</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2019.....	<u><u>10.200.000</u></u>	<u><u>10.200.000</u></u>

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

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

3 Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital primo	844.470	4.138.727	0	4.983.197
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.082.898</u>	<u>4.500.000</u>	<u>417.102</u>
Egenkapital ultimo	<u><u>844.470</u></u>	<u><u>55.829</u></u>	<u><u>4.500.000</u></u>	<u><u>5.400.299</u></u>
			31/12-19	31/12-18
Selskabskapitalen er fordelt således:				
Kapitalandele, 1.600 stk. á nominelt DKK 3.937,50			<u><u>6.300.000</u></u>	<u><u>6.300.000</u></u>
(selskabskapitalen er i DKK og er fuldt indbetalt)				
4 Langfristede gældsforpligtelser	31/12-19 Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	Nominel gæld
Gæld til moderselskabet.....	<u>4.778.135</u>	<u>458.000</u>	<u>2.480.000</u>	<u>4.778.135</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>4.778.135</u></u>	<u><u>458.000</u></u>	<u><u>2.480.000</u></u>	<u><u>4.778.135</u></u>