



K/S Köln Plejehjem

c/o John Skibsted, Tranekærsvvej 9, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 67 13 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018.

Frank Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K/S Köln Plejehjem.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 16. april 2018

Direktion

John Skibsted

Bestyrelse

Lars Østergaard Olsen
Formand

Frank Jensen

Mads Bondesen

Claus Kaae Møller

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S Köln Plejehjem

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Köln Plejehjem for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 revisors Etiske 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.

Randers SØ, den 16. april 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Köln Plejehjem c/o John Skibsted Tranekærsvvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 28 67 13 77
	Stiftet: 15. november 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Østergaard Olsen, Formand Frank Jensen Mads Bondesen Claus Kaae Møller
Direktion	John Skibsted
Komplementar	Komplementarselskabet Köln Plejehjem ApS
Administratorer	Erik Nielsen John Skibsted
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Sparkasse Köln/Bonn (tysk 1. prioritet) Ringkjøbing Landbobank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive et tysk plejehjem ved Köln i Tyskland.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Selskabets investeringsejendom er i år værdiregulering med +3,5 mio.kr. Ultimo regnskabsåret er ejendommen indregnet til 70,5 mio. kr. mod 67,0 mio. kr. sidste år. Den oprindelige kostpris androg på 82,1 mio. kr. Investeringsejendommen er indregnet til ca. faktor 13 (husleje x faktor 13 = dagsværdien) for plejehjemmet / de beskyttede lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.319 t.kr. mod 4.441 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.178 t.kr. mod 446 t.kr. sidste år. Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Köln Plejehjem er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelses opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tilæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat på baggrund af de afkastkrav, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Gæld i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	4.318.822	4.440.765
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.495.432	0
Resultat før finansielle poster	7.814.254	4.440.765
Andre finansielle indtægter	1.649.947	293.736
1 Øvrige finansielle omkostninger	-4.286.089	-4.288.965
Resultat før skat	5.178.112	445.536
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	5.178.112	445.536
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.178.112	445.536
Disponeret i alt	5.178.112	445.536

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>70.500.000</u>	<u>67.004.568</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>70.500.000</u>	<u>67.004.568</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>70.500.000</u>	<u>67.004.568</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	111.674	245.333
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>1.143.807</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>111.674</u>	<u>1.389.140</u>
	Likvide beholdninger	<u>868.467</u>	<u>664.468</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>980.141</u>	<u>2.053.608</u>
	Aktiver i alt	<u>71.480.141</u>	<u>69.058.176</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	18.000.000	18.000.000
4	Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	0	1.143.807
5	Overført resultat	-9.893.932	-18.023.303
	Egenkapital i alt	<u>8.106.068</u>	<u>1.120.504</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til pengeinstitutter	55.414.487	65.129.186
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>55.414.487</u>	<u>65.129.186</u>
	Gældsforpligtelser (kort del af langfristet gæld)	3.500.000	2.000.000
	Gæld til pengeinstitutter	989.941	9.217
	Anden gæld	3.469.645	799.269
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.959.586</u>	<u>2.808.486</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>63.374.073</u>	<u>67.937.672</u>
	Passiver i alt	<u>71.480.141</u>	<u>69.058.176</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	4.286.089	4.288.965
	4.286.089	4.288.965
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	82.096.181	82.096.181
Kostpris 31. december 2017	82.096.181	82.096.181
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-15.091.613	-15.091.613
Årets værdiregulering	3.495.432	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-11.596.181	-15.091.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	70.500.000	67.004.568
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	18.000.000	9.000.000
Kontant kapitaludvidelse	0	9.000.000
	18.000.000	18.000.000
4. Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2017	1.143.807	0
Årets ikke indbetalte virksomhedskapital	0	1.143.807
Årets indbetalte virksomhedskapital	-1.143.807	0
	0	1.143.807

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-18.023.303	-20.092.285
Indbetalt selskabskapital	1.143.807	0
Årets overførte overskud eller underskud	5.178.112	445.536
Dagsværdiregulering af rentecap/-swap	1.807.452	2.767.253
Årets ikke indbetalte selskabskapital	0	-1.143.807
	<u>-9.893.932</u>	<u>-18.023.303</u>
 6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	58.914.487	67.129.186
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-3.500.000</u>	<u>-2.000.000</u>
	<u>55.414.487</u>	<u>65.129.186</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>42.100.000</u>	<u>45.700.000</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter (Sparkasse KölnBonn og Ringkjøbing Landbobank) er der afgivet pant i en erhvervsejendom, som er indregnet til t.kr. 70.500.

Herudover er selskabets aktiver ikke pantsat.