

K/S KÖLN Plejehjem

Mandolinvej 8, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 67 13 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2016.

Mads Bondesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 23. maj 2016

Direktion

Mads Bondesen
Direktør

Bestyrelse

Lars Ø. Olsen
Formand

Claus Kaae Møller

Frank Jensen

Mads Bondesen

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 2015 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 revisorerets 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.

Randers SØ, den 23. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S KÖLN Plejehjem Mandolinvej 8 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 28 67 13 77
	Stiftet: 15. november 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Ø. Olsen, Formand Claus Kaae Møller Frank Jensen Mads Bondesen
Direktion	Mads Bondesen, Direktør
Komplementar	Komplementarselskabet KÖLN Plejehjem ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Sparkasse KölnBonn (tysk første prioritet) LMN Finance Ltd. (anden prioritet) Vestjysk Bank (løbende drift)

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og drive et tysk plejehjem ved KølN i Tyskland. Ejendommen er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt til JSD Johannes Seniorendienste - Mitte gemeinnützige GmbH. Lejekontrakten er uopsigelig i 25 år regnet fra ultimo 2006.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Selskabets investeringsejendom er nedskrevet til 67,0 mio. kr. fra den oprindelige kostpris på 82,1 mio. kr. Investeringsejendommen er indregnet til en faktor 12,5 (husleje x faktor 12,5 = dagsværdien) for plejehjemmet og en faktor 12 for de beskyttede lejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.087 t.kr. mod 4.283 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.408 t.kr. mod 1.304 t.kr. sidste år.

Kommanditselskabets drift og økonomiske udvikling anses som værende tilfredsstillende – idet det skal oplyses, at værdireguleringer af renteswap/-cap har påvirket resultatet positivt med t.kr. 1.694, der har været indtægt fra erstatning på t.kr. 433 samt urealiserede kurstab på t.kr. 204. Den primære drift har således givet et overskud på t.kr. 485.

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.

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 er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster og for så vidt angår kursregulering af den til investeringsejendommen hørende gæld indregnes disse i posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom ved Köln i Tyskland indregnes til anslået dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort ved en individuel måling på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af de diskonteringsfaktorer, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Værdiregulering føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	5.087.173	4.282.942
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.693.988	1.272.856
Resultat før finansielle poster	6.781.161	5.555.798
Finansielle indtægter	0	136.933
Finansielle omkostninger	-4.372.931	-4.388.830
Resultat før skat	2.408.230	1.303.901
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	2.408.230	1.303.901
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.408.230	1.303.901
Disponeret i alt	2.408.230	1.303.901

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	<u>67.004.568</u>	<u>67.004.568</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>67.004.568</u>	<u>67.004.568</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>67.004.568</u>	<u>67.004.568</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>79.768</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>79.768</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>1.350.060</u>	<u>1.359.592</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.429.828</u>	<u>1.359.592</u>
Aktiver i alt	<u>68.434.396</u>	<u>68.364.160</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
1 Virksomhedskapital	9.000.000	9.000.000
2 Overført resultat	-20.092.285	-22.500.515
Egenkapital i alt	-11.092.285	-13.500.515
Gældsforpligtelser		
3 Finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi	69.681.301	73.374.539
Langfristede gældsforpligtelser i alt	69.681.301	73.374.539
Kortfristet del af langfristet gæld	2.000.000	1.500.000
Anden gæld	7.845.380	6.990.136
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.845.380	8.490.136
Gældsforpligtelser i alt	79.526.681	81.864.675
Passiver i alt	68.434.396	68.364.160
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		
6 Nærtstående parter		

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	9.000.000	9.000.000
	<u>9.000.000</u>	<u>9.000.000</u>

Selskabets stamkapital udgør kr. 9.000.000 opdelt i 100 kommanditandel á kr. 90.000.

2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-22.500.515	-23.804.416
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.408.230</u>	<u>1.303.901</u>
	<u>-20.092.285</u>	<u>-22.500.515</u>

3. Finansielle gældsforpligtelser til dagsværdi		
Sparkasse KölnBonn (i EUR)	47.654.002	48.355.128
LMN Finance Ltd. (i DKK)	19.437.861	20.251.900
Finansielle instrumenter (rentecap/-swap)	<u>4.589.438</u>	<u>6.267.511</u>
	71.681.301	74.874.539
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.000.000</u>	<u>-1.500.000</u>
	<u>69.681.301</u>	<u>73.374.539</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>61.000.000</u>	<u>63.000.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med kreditinstitutter (Sparkasse KölnBonn og LMN Finance Ltd.) er der afgivet pant i en erhvervsejendom, som er indregnet til t.kr. 67.005.

Herudover er selskabets aktiver ikke pantsat.

5. Eventualposter

Plejehjemmet er udlejet til Johannes Seniorendienst Zentralverein e.V. Der er indgået en 25-årig, uopsigelig leje- / forpagtningskontrakt - regnet fra ultimo 2006 - med Johannes Seniorendienst Zentralverein e.V., Teuterstrasse 157, 53113 Bonn. Derudover har lejereren en option på yderligere 2 gange 5 år.

Noter

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Komplementarselskabet KÖLN Plejehjem ApS	Komplementar
Mandolinvej 8	
8940 Randers NV	

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Finn Christensen

Lars Ø. Olsen

Frank Jensen

Michael C. Hjorth

Mads Bondesen

Claus Møller

Carsten Thorbøl Hansen

Lars Christensen

Tommy Frank

Steen Lehrmann