



K/S Köln Plejehjem

c/o Mads Bondesen, Mandolinvej 8, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 67 13 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Mads Bondesen
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 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SV, den 31. maj 2017

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 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 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 31. maj 2017

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Köln Plejehjem c/o Mads Bondesen Mandolinvej 8 8940 Randers SV
	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	Mads Bondesen
Komplementar	Komplementarselskabet Köln Plejehjem ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Sparkasse Köln/Bonn (tysk 1. prioritet) LMN Finance Ltd. (2. prioritet) Vestjysk Bank (løbende drift)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.441 t.kr. mod 5.087 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 446 t.kr. mod 2.408 t.kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Köln Plejehjem er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Som følge af ændringer i årsregnskabsloven har virksomheden ændret regnskabspraksis for indregning og måling af gæld og renteswaps tilknyttet investeringsejendomme. Tidligere var denne gæld og renteswaps målt til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen. I indeværende regnskabsår er gælden tilknyttet investeringsejendomme målt til amortiseret kostpris. Desuden sker reguleringen af renteswaps i indeværende regnskabsår direkte over egenkapitalen. Praksisændringen har i indeværende år medført resultatmæssig påvirkning på -2.767.253 kr. idet indtægt ved dagsværdiregulering af renteswap er ført direkte på egenkapitalen. Balancesum og egenkapital er upåvirket. Der er ikke foretaget korrektion af sammenligningstillene, da måling af amortiseret kostpris bagud i tid ikke har være mulig. Sammenligningstillene er således upåvirket af den foretagne praksisændring.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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”.

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

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>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	4.440.765	5.087.173
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.693.988
Resultat før finansielle poster	4.440.765	6.781.161
Andre finansielle indtægter	293.736	0
Øvrige finansielle omkostninger	-4.288.965	-4.372.931
Årets resultat	445.536	2.408.230
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	445.536	2.408.230
Disponeret i alt	445.536	2.408.230

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	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	245.333	79.768
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>1.143.807</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.389.140</u>	<u>79.768</u>
	Likvide beholdninger	<u>664.468</u>	<u>1.350.060</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.053.608</u>	<u>1.429.828</u>
	Aktiver i alt	<u>69.058.176</u>	<u>68.434.396</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	18.000.000	9.000.000
3 Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital	1.143.807	0
4 Overført resultat	-18.023.303	-20.092.285
Egenkapital i alt	<u>1.120.504</u>	<u>-11.092.285</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til pengeinstitutter	<u>65.129.186</u>	<u>69.681.301</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>65.129.186</u>	<u>69.681.301</u>
Gældsforpligtelser	2.000.000	2.000.000
Gæld til pengeinstitutter	9.217	0
Anden gæld	<u>799.269</u>	<u>7.845.380</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.808.486</u>	<u>9.845.380</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>67.937.672</u>	<u>79.526.681</u>
Passiver i alt	<u>69.058.176</u>	<u>68.434.396</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	82.096.181	82.096.181
Kostpris 31. december 2016	82.096.181	82.096.181
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	-15.091.613	-15.091.613
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-15.091.613	-15.091.613
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	67.004.568	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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af de afkastsater, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.</p> <p>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.</p> <p>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 lejeren en option på yderligere 2 gange 5 år.</p>		
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	9.000.000	9.000.000
Kontant kapitaludvidelse	9.000.000	0
	18.000.000	9.000.000
3. Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		
Årets ikke indbetalte virksomhedskapital	1.143.807	0
	1.143.807	0

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-20.092.285	-22.500.515
Årets overførte overskud eller underskud	445.536	2.408.230
Dagsværdiregulering af rentecap/-swap	2.767.253	0
Årets ikke indbetalte selskabskapital	<u>-1.143.807</u>	<u>0</u>
	<u>-18.023.303</u>	<u>-20.092.285</u>
5. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	67.129.186	71.681.301
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.000.000</u>	<u>-2.000.000</u>
	<u>65.129.186</u>	<u>69.681.301</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>57.000.000</u>	<u>61.000.000</u>

6. 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.