



Tronholmen 3
8960 Randers SØ
Telefon 86 41 21 00
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
randers@kvistjensen.dk

K/S Köln Plejehjem

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

CVR-nr. 28 67 13 77

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2019.

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 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 20. maj 2019

Direktion

John Skibsted

Bestyrelse

Frank Jensen
Formand

Finn Christensen

Lars Christensen

Carsten T. Hansen

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 2018 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. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

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 20. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Anders Flensted Nielsen

statsautoriseret revisor
mne31397

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Köln Plejehjem c/o John Skibsted Tranekærvej 9 8920 Randers NV
	CVR-nr.: 28 67 13 77
	Stiftet: 15. november 2006
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Bestyrelse	Frank Jensen, Formand Finn Christensen Lars Christensen Carsten T. Hansen
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 ingen usikkerhed været ved indregning eller måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.386 t.kr. mod 4.319 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 25.651 t.kr. mod 5.178 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentligt påvirket af positiv værdiregulering på investeringsejendommen med 22,8 mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har solgt sin investeringsejendom i maj 2019. Salgsprisen ligger efter salgsomkostninger m.m. på lidt over den i årsrapporten indregnede værdi. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	4.385.667	4.318.822
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.841.250	3.495.432
Resultat før finansielle poster	27.226.917	7.814.254
Andre finansielle indtægter	0	1.649.947
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.576.035	-4.286.089
Resultat før skat	25.650.882	5.178.112
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	25.650.882	5.178.112
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	15.000.000	0
Overføres til overført resultat	10.650.882	5.178.112
Disponeret i alt	25.650.882	5.178.112

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	93.341.250	70.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	93.341.250	70.500.000
	Anlægsaktiver i alt	93.341.250	70.500.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	136.249	111.674
	Tilgodehavender i alt	136.249	111.674
	Likvide beholdninger	663.474	868.468
	Omsætningsaktiver i alt	799.723	980.142
	Aktiver i alt	94.140.973	71.480.142

Balance 31. december

Passiver		2018	2017
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	18.000.000	18.000.000
5	Overført resultat	756.950	-9.893.932
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	15.000.000	0
	Egenkapital i alt	<u>33.756.950</u>	<u>8.106.068</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til pengeinstitutter	51.072.590	55.414.487
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>51.072.590</u>	<u>55.414.487</u>
	Gældsforpligtelser	4.500.000	3.500.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.186.992	989.941
	Anden gæld	3.624.441	3.469.646
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.311.433</u>	<u>7.959.587</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>60.384.023</u>	<u>63.374.074</u>
	Passiver i alt	<u>94.140.973</u>	<u>71.480.142</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2018	2017
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.576.035	4.286.089
	1.576.035	4.286.089
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	82.096.181	82.096.181
Kostpris 31. december 2018	82.096.181	82.096.181
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-11.596.181	-15.091.613
Årets værdiregulering	22.841.250	3.495.432
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	11.245.069	-11.596.181
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	93.341.250	70.500.000

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	18.000.000	18.000.000
	18.000.000	18.000.000

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital		
Reserve for ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2018	0	1.143.807
Årets indbetalte virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>-1.143.807</u>
	0	0
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-9.893.932	-18.023.303
Indbetalt selskabskapital	0	1.143.807
Årets overførte overskud eller underskud	10.650.882	5.178.112
Dagsværdiregulering af rentecap/-swap	<u>0</u>	<u>1.807.452</u>
	756.950	-9.893.932
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>15.000.000</u>	<u>0</u>
	15.000.000	0
7. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	55.572.590	58.914.487
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.500.000</u>	<u>-3.500.000</u>
	51.072.590	55.414.487
8. 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. 93.341.

Herudover er selskabets aktiver ikke pantsat.

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 vedrørende investeringsejendomme

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 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 til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen 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 resultatopgørel-sen 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 er fastsat af en ekstern valuar 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 anskaffel-vestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbed-ring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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