



**K/S Köln Plejehjem**  
c/o John Skibsted, Tranekærvej 9, 8920 Randers NV

CVR-nr. 28 67 13 77

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2020.

---

Frank Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 19. maj 2020

### 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 2019 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 19. maj 2020

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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 14. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Frank Jensen, Formand Finn Christensen Lars Christensen Carsten T. Hansen
<b>Direktion</b>	John Skibsted
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet Köln Plejehjem ApS
<b>Administratorer</b>	Erik Nielsen John Skibsted
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	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 bruttotab udgør -441 t.kr. mod 4.386 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -546 t.kr. mod 25.651 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-441.141</b>	<b>4.385.667</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	4.281.254	22.841.250
Andre finansielle indtægter	160.233	0
Øvrige finansielle omkostninger	-4.545.879	-1.576.035
<b>Resultat før skat</b>	<b>-545.533</b>	<b>25.650.882</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-545.533</b>	<b>25.650.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	85.004	0
Udbytte for regnskabsåret	0	15.000.000
Overføres til overført resultat	0	10.650.882
Disponeret fra overført resultat	-630.537	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-545.533</b>	<b>25.650.882</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>93.341.250</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>93.341.250</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>93.341.250</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>136.249</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>136.249</u>
	Likvide beholdninger	<u>853.740</u>	<u>663.474</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>853.740</u></b>	<b><u>799.723</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>853.740</u></b>	<b><u>94.140.973</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>			
Note		2019	2018
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	125.000	18.000.000
3	Overført resultat	126.413	756.950
4	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	15.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>251.413</b>	<b>33.756.950</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Gæld til pengeinstitutter	0	51.072.590
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	51.072.590
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.500.000
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.186.992
	Anden gæld	602.327	3.624.441
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	602.327	9.311.433
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>602.327</b>	<b>60.384.023</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>853.740</b>	<b>94.140.973</b>

## Noter

	2019	2018
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	82.096.181	82.096.181
Afgang i årets løb	-82.096.181	0
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>82.096.181</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	11.245.069	-11.596.181
Årets værdiregulering	0	22.841.250
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-11.245.069	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>11.245.069</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>0</b>	<b>93.341.250</b>
<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>		
<b>2. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	18.000.000	18.000.000
Kontant kapitalnedsættelse	-17.875.000	0
	<b>125.000</b>	<b>18.000.000</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	756.950	-9.893.932
Årets overførte overskud eller underskud	-630.537	10.650.882
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	85.004	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-85.004	0
	<b>126.413</b>	<b>756.950</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udloddet udbytte	-15.000.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>15.000.000</u>	<u>15.000.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>15.000.000</u></b>
<b>5. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	55.572.590
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-4.500.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>51.072.590</u></b>

## 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, 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 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 vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Frank Jensen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-174608806781  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 21:32:42  
Underskrevet med NemID

## Finn Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-569686614665  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 15:59:57  
Underskrevet med NemID

## Lars Verner Christensen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-148582030572  
Tidspunkt for underskrift: 01-06-2020 kl.: 19:33:38  
Underskrevet med NemID

## Carsten Thorbøll Hansen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-458249607701  
Tidspunkt for underskrift: 26-05-2020 kl.: 13:58:19  
Underskrevet med NemID

## Jonas Bødker-Iversen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 31667092  
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2020 kl.: 22:40:19  
Underskrevet med NemID

## Frank Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-174608806781  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2020 kl.: 12:25:11  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: b3a850baMKYg60828225