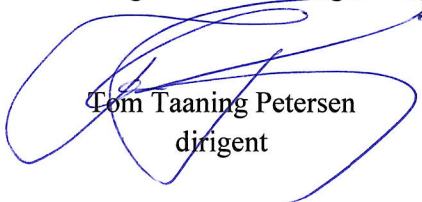


## **K/S Bückebug**

c/o Liv & Lov ApS  
Hellerupvej 2A, 5 mf.  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 29 93 16 82

Årsrapport for 2019  
(14. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den 31. juli 2020



Tom Taaning Petersen  
dirigent

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet:</b>	K/S Bückebug c/o Liv & Lov ApS Hellerupvej 2A, 5 mf. 2900 Hellerup
<b>CVR-nr.:</b>	29 93 16 82
<b>Stiftet:</b>	15. december 2006
<b>Hjemsted:</b>	Gentofte
<b>Regnskabsår:</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Tegning af selskabet:</b>	Kommanditselskabet tegnes af komplementaren eller to medlemmer af bestyrelsen i forening.
<b>Bestyrelse</b>	Tom Faber Bjørn Bengtsson Tom Taaning Petersen
<b>Komplementar</b>	Orpea GP Lux S.à r.l. Rue du Kiem 153-155 8030 Strassen Luxembourg
<b>Direktion i kom- plementarselskabet</b>	Tom Faber

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for K/S Bückeberg.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

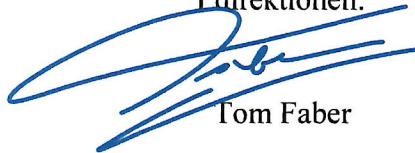
Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 31. juli 2020

I direktionen:



Tom Faber

Hellerup, den 31. juli 2020

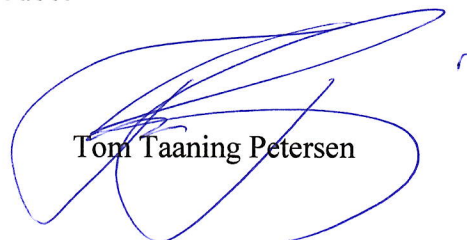
I bestyrelsen:



Tom Faber



Bjørn Bengtsson



Tom Taaning Petersen

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at udleje selskabets ejendom. Ejendommen er udlejet på en uopsigelig lejekontrakt frem til 31.12.2033. Ejendommen er indrettet til plejehjem med 92 plejehjemspladser.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør EUR. 420.448.

Egenkapitalen udgør EUR. 4.294.576.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Selskabets ejendom er efter regnskabsårets afslutning blevet solgt på en betinget købsaftale. Gennem - føres den betinget købsaftale vil selskabet blive afviklet ved likvidation.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for K/S Bückebug for 1. januar 2019 - 31. december 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i EUR.

### **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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSE**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Lejer afholder selv samtlige de med driften af ejendommen forbundne omkostninger. Selskabet er alene pligtig til at vedligeholde tag og facade.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger - herunder reparation og vedligeholdelse, ejendomsadministration samt andel af udgifter i forbindelse med evt. tomgang.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og revisor mv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, likvide midler, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2019	2018
BRUTTORESULTAT .....		581.732	541.225
Finansielle indtægter .....	1	450	0
Finansielle omkostninger .....	2	<u>-161.734</u>	<u>-175.214</u>
ÅRETS RESULTAT .....		<u>420.448</u>	<u>366.011</u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udlodning .....		3.000.000	0
Overført resultat .....		<u>-2.579.552</u>	<u>366.011</u>
Disponeret i alt .....		<u>420.448</u>	<u>366.011</u>

## Balance

### AKTIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
ANLÆGSAKTIVER:			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme .....	3	<u>8.250.000</u>	<u>8.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt .....		<u>8.250.000</u>	<u>8.250.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>8.250.000</u>	<u>8.250.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos koncernforbundne selskaber.....		<u>100.450</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt .....		<u>100.450</u>	<u>0</u>
Likvide midler .....		<u>11.021</u>	<u>30.209</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		<u>111.471</u>	<u>30.209</u>
AKTIVER I ALT .....		<u>8.361.471</u>	<u>8.280.209</u>



## Balance

### PASSIVER

	Note	31/12-19	31/12-18
EGENKAPITAL:			
Stamkapital .....		791.742	791.742
Overført overskud .....		502.834	3.082.386
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT .....	4	<u>4.294.576</u>	<u>3.874.128</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER:			
Langfristede gældsforpligtelser:			
Prioritetsgæld .....	5	3.615.949	3.978.289
Anden gæld .....		<u>0</u>	<u>33.661</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>3.615.949</u>	<u>4.011.950</u>
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	362.340	348.334
Gæld til koncernforbundne selskaber.....		82.206	0
Anden gæld .....		<u>6.400</u>	<u>45.797</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....		<u>450.946</u>	<u>394.131</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....		<u>4.066.895</u>	<u>4.406.081</u>
PASSIVER I ALT .....		<u>8.361.471</u>	<u>8.280.209</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventual poster mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	7		

## Noter

<b>1 Finansielle indtægter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder .....	450	0
Renteindtægter, øvrige .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt .....	<u>450</u>	<u>0</u>

## 2 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder .....	2.371	0
Renteomkostninger, øvrige .....	<u>159.363</u>	<u>175.214</u>
Finansielle omkostninger i alt .....	<u>161.734</u>	<u>175.214</u>

## 3 Anlægsoversigt

<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>31/12-19</b>	<b>31/12-18</b>
<b>Investeringsejendom:</b>		
Kostpris 1. januar 2019 .....	7.603.826	7.603.826
Tilgang .....	0	0
Afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019 .....	<u>7.603.826</u>	<u>7.603.826</u>
Værdiregulering 1. januar 2019 .....	646.174	646.174
Årets værdiregulering .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdiregulering 31. december 2019.....	<u>646.174</u>	<u>646.174</u>
Dagsværdi pr. 31. december 2019 - svarende til et afkast på 6,50%.....	<u>8.250.000</u>	<u>8.250.000</u>

Selskabets investeringsejendom er et plejehjem med 92 plejehjemspladser beliggende Bückeberg, Tyskland. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med udløb ultimo 2033. Lejen andrager EUR 592.000 og reguleres med 70% af udviklingen i VPI-indexet hvert 3 år. Lejer er i koncernforbindelse med selskabet.

Afkastkravet udgør 6,50%. Afkastkravet er fastsat af selskabets umiddelbare hovedejere, som er ejendomsdivisionen i Orpea SA som er et børsnoteret selskab på den Franske Børs.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

<b>4 Egenkapital</b>	<b>Selskabs- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
Egenkapital primo .....	791.742	3.082.386	0	3.874.128
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	-2.579.552	3.000.000	420.448
<b>Egenkapital ultimo .....</b>	<b><u>791.742</u></b>	<b><u>502.834</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>4.294.576</u></b>

	<b>31/12-19</b>	<b>31/12-18</b>
Selskabskapitalen er i DKK og er fordelt således: Kapitalandele, 59.200 stk. á nominelt DKK 100 .....	<u>5.920.000</u>	<u>5.920.000</u>
(Selskabskapitalen er fuldt ud indbetalt)		

Selskabets stamkapital er i regnskabsåret 2017 blev nedsat med kr. 2.696.280, heruover har der ikke i de foregående 4 år været kapitalforhøjelse eller -nedsættelse.

<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-19 Kursværdi</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Nominel gæld</b>
Prioritetsgæld .....	<u>3.978.289</u>	<u>362.340</u>	<u>2.014.659</u>	<u>3.978.289</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u>3.978.289</u>	<u>362.340</u>	<u>2.014.659</u>	<u>3.978.289</u>

### **6 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..**

Ingen

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor tysk pengeinstitut er der givet pant i investerings-  
ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør EUR. 8.250.000 samt transport  
i fremtidige lejeindtægter.