



# **K/S IRMTRAUT Plejehjem**

**Tronholmen 3, 8960 Randers SØ**

**CVR-nr. 31 18 64 55**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

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

---

**Betina Hyttel**  
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 2016</b> |             |
| 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 IRMTRAUT 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 SØ, den 18. maj 2017

### **Direktion**

Betina Hyttel  
Direktør

### **Bestyrelse**

Carina Dahl  
Formand

Betina Hyttel

René Bech

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S IRMTRAUT Plejehjem**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S IRMTRAUT 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 18. maj 2017

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

**B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | K/S IRMTRAUT Plejehjem<br>Tronholmen 3<br>8960 Randers SØ   |
|                         | CVR-nr.: 31 18 64 55  |
|                         | Stiftet: 15. november 2007  |
|                         | Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016<br>9. regnskabsår                                 |
| <b>Bestyrelse</b>       | Carina Dahl, Formand<br>Betina Hyttel<br>René Bech  |
| <b>Direktion</b>        | Betina Hyttel, Direktør   |
| <b>Komplementar</b>     | Komplementarselskabet IRMTRAUT Plejehjem ApS  |
| <b>Administrator</b>    | Erik Nielsen  |
| <b>Revisor</b>          | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab   |
| <b>Bankforbindelser</b> | Sparekasse KölnBonn / West LB (tysk førsteprioritet)<br>Spar Nord Bank A/S (dansk andenprioritet) |

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje et tysk plejehjem i Irmtraut.

### Ejendommen

Ejendommen er nyopført i 1987, og er totalrenoveret i 2003. Ejendommen er indrettet efter de forskrifter og krav som HELVITA-GRUPPEN har til deres indretninger på tidspunkt for indgåelse af lejekontrakt..

Plejehjemmet ligger idyllisk i den mindre by IRMTRAUT, godt integreret i et beboelsesområde. Byerne ligger meget tæt ved hinanden, og der er ca. 70 km i nordvestlig retning til Bonn.

Plejehjemmet består af 115 ordinære sengepladser. Plejehjemmet opfylder de tidssvarende forskrifter og krav. Ejendommen er på 4.353 kvm. etageareal. Der er et dejligt haveanlæg. Grunden er på i alt 12.500 kvm, som ligger i et lokalområde med villaer omkring, hvor beboerne føler sig som en del af lokalområdet. Ejendommen ligger på Waldstrasse 20, 56479 Irmtraut.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling. Selskabets investeringsejendom er nedskrevet fra 39,4 mio. kr. til 37,5 mio. kr. – nedskrivningen andrager t.kr. 1.933. Investeringsejendom er indregnet til en faktor 10,5 (husleje x faktor 10,5 = dagsværdien). Den indregnede værdi af ejendommen svarer til et nettoafkast på ca. 8,5% (nettohusleje / dagsværdi x 100 = nettoafkast).

De finansielle instrumenter i Sparekassen KolnBonn er værdireguleret med t.kr. +1.679. Denne regulering, som i øvrigt består i en positiv udvikling i rentecap/renteswap indtægtsført under ”værdiregulering af ejendomme”, jfr. den valgte regnskabspraksis for investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.366.444 kr. mod 3.195.380 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 664.775 kr. mod 382.446 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens forventning til udvikling og indtjening det kommende år er positive. Det er ledelsens forventning, at den tabte kapital vil blive reetablering via positiv drift eller kapitalforhøjelse de kommende år.

### Kapitalberedskab:

Selskabets kapitalberedskab er på niveau med tidligere år. Det er et krav at kommanditisterne tilføre likviditet for at kunne service projektes andenprioritet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S IRMTRAUT 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.

### **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 finansiel 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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **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.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-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.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materi-elle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-estidspunktet 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”.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kost-pris 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>                              | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>3.366.444</b> | <b>3.195.380</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -253.713         | -79.078          |
| <b>Driftsresultat</b>                    | <b>3.112.731</b> | <b>3.116.302</b> |
| Finansielle indtægter                    | 291.176          | 117.681          |
| Finansielle omkostninger                 | -2.739.132       | -2.851.537       |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>664.775</b>   | <b>382.446</b>   |
| Skat af årets resultat                   | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>664.775</b>   | <b>382.446</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat          | 664.775          | 382.446          |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>664.775</b>   | <b>382.446</b>   |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                            |                          |                          |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>                               | <u>2016</u>              | <u>2015</u>              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |                          |                          |
| 1 Investeringsejendomme                   | <u>37.469.376</u>        | <u>39.402.000</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt            | <u>37.469.376</u>        | <u>39.402.000</u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                | <b><u>37.469.376</u></b> | <b><u>39.402.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |                          |                          |
| Andre tilgodehavender                     | 345.028                  | 260.148                  |
| Krav på indbetaling af virksomhedskapital | <u>1.000.000</u>         | <u>1.000.000</u>         |
| Tilgodehavender i alt                     | <u>1.345.028</u>         | <u>1.260.148</u>         |
| Likvide beholdninger                      | <u>314.388</u>           | <u>287.936</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>            | <b><u>1.659.416</u></b>  | <b><u>1.548.084</u></b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                      | <b><u>39.128.792</u></b> | <b><u>40.950.084</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>           |  | <u>2016</u>       | <u>2015</u>        |
|---------------------------|--|-------------------|--------------------|
| <u>Note</u>               |  |                   |                    |
| <b>Egenkapital</b>        |  |                   |                    |
| 2                         | Virksomhedskapital                           | 10.000.000        | 10.000.000         |
| 3                         | Overført resultat                            | -19.700.225       | -20.364.999        |
|                           | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>-9.700.225</b> | <b>-10.364.999</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b> |  |                   |                    |
|                           | Ansvarlig lånekapital                        | 1.050.000         | 1.053.175          |
| 4                         | Langfristede gældsforpligtelser              | 40.608.519        | 41.867.835         |
|                           | Langfristede gældsforpligtelser i alt        | 41.658.519        | 42.921.010         |
|                           | Kortfristet del af langfristet gæld          | 1.150.000         | 1.150.000          |
|                           | Gæld til pengeinstitutter                    | 3.198.156         | 4.837.104          |
|                           | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 3.625             | 31.125             |
|                           | Anden gæld                                   | 2.802.990         | 2.375.844          |
|                           | Periodeafgrænsningsposter                    | 15.727            | 0                  |
|                           | Kortfristede gældsforpligtelser i alt        | 7.170.498         | 8.394.073          |
|                           | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>48.829.017</b> | <b>51.315.083</b>  |
|                           | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>39.128.792</b> | <b>40.950.084</b>  |
| <br>                      |  |                   |                    |
| <b>6</b>                  | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                   |                    |
| <b>7</b>                  | <b>Eventualposter</b>                        |                   |                    |

## Noter

---

|   | <u>2016</u>        | <u>2015</u>        |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>1. Investeringsejendomme</b>                   |                    |                    |
| Kostpris 1. januar 2016                           | 54.733.453         | 54.733.453         |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <b>54.733.453</b>  | <b>54.733.453</b>  |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2016           | -15.331.453        | -13.644.781        |
| Årets regulering til dagsværdi                    | -1.932.624         | -1.686.672         |
| <b>Regulering til dagsværdi 31. december 2016</b> | <b>-17.264.077</b> | <b>-15.331.453</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <b>37.469.376</b>  | <b>39.402.000</b>  |
| <b>2. Virksomhedskapital</b>                      |                    |                    |
| Virksomhedskapital 1. januar 2016                 | 10.000.000         | 10.000.000         |
|   | <b>10.000.000</b>  | <b>10.000.000</b>  |
| <b>3. Overført resultat</b>                       |                    |                    |
| Overført resultat 1. januar 2016                  | -20.364.999        | -20.747.445        |
| Årets overførte overskud eller underskud          | 664.774            | 382.446            |
|   | <b>-19.700.225</b> | <b>-20.364.999</b> |
| <b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>         |                    |                    |
| Sparekasse KölnBonn (EUR)                         | 32.758.316         | 33.447.762         |
| Sparnord Bank A/S (DKK)                           | 9.000.203          | 9.570.073          |
|   | 41.758.519         | 43.017.835         |
| Heraf forfalder inden for 1 år                    | -1.150.000         | -1.150.000         |
|   | <b>40.608.519</b>  | <b>41.867.835</b>  |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år           | 29.500.000         | 32.000.000         |

## Noter

|                                    |                             |                                | <u>31/12 2016</u>                | <u>31/12 2015</u>                |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>5. Gældsforpligtelser</b>       |                             |                                |                                  |                                  |
|                                    | <b>Afdrag<br/>første år</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2016</b> | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2015</b> |
| Ansvarlig lånekapital              | 0                           | 1.050.000                      | 1.050.000                        | 1.053.175                        |
| Langfristede<br>gældsforpligtelser | <u>1.150.000</u>            | <u>29.500.000</u>              | <u>41.758.519</u>                | <u>43.017.835</u>                |
|                                    | <b><u>1.150.000</u></b>     | <b><u>30.550.000</u></b>       | <b><u>42.808.519</u></b>         | <b><u>44.071.010</u></b>         |

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparekasse KölnBonn er der afgivet pant i ejendommen og transport i lejekontrakter, transport i forsikring. Herudover har førsteprioriteten ingen sikkerhed.

Der er ikke afgivet nogen form for sikkerhed overfor WestLB, dog har Spk. KölnBonn afgivet garanti overfor WestLB.

Til sikkerhed for engagement med Sparnord Bank A/S er der afgivet pant i ejendommen (efter førsteprioriteten) og transport i lejekontrakter (efter førsteprioriteten). De enkelte kommanditister har endvidere afgivet en prorata kaution (+30%) overfor Spar Nord Bank A/S' engagement.

Ved udlån til kommanditselskabet, dels som ansvarlige lån eller mellemregning efter april/maj 2012, reduceres hæftelse krone til krone. Kommanditisterne har derfor ikke en ens hæftelse overfor andenprioritetsbanken pr. 31.12.2016.

Herudover er selskabets aktiver ikke pantsat.

## 7. Eventualposter

Ejendommen er udlejet til HELVITA-GRUPPEN på en 25-årig uopsigelig leje-/forpagtningskontrakt løbende fra indgåelsen i 2007. Selskabet har herudover afgivet en option til HELVITA-GRUPPEN således de kan fortsætte kontrakten i yderligere 5 år.