



K/S IRMTRAUT Plejehjem

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 31 18 64 55

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Betina Hyttel
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 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 23. maj 2016

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 2015 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 revisorer's Ethiske 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 23. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|---|
| Selskabet | K/S IRMTRAUT Plejehjem Tronholmen 3 8960 Randers SØ |
| | CVR-nr.: 31 18 64 55 |
| | Stiftet: 15. november 2007 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| | 9. regnskabsår |
| Bestyrelse | Carina Dahl, Formand Betina Hyttel René Bech |
| Direktion | Betina Hyttel, Direktør |
| Komplementar | Komplementarselskabet IRMTRAUT Plejehjem ApS |
| Administrator | Erik Nielsen |
| Revisor | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |
| Bankforbindelser | Sparekasse KölnBonn / West LB (tysk førsteprioritet) 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 41,1 mio. kr. til 39,4 mio. kr. – nedskrivningen andrager t.kr. 1.687. Investeringsejendom er indregnet til en faktor 11,0 (husleje x faktor 11,0 = dagsværdien). Den indregnede værdi af ejendommen svarer til et nettoafkast på ca. 8,0% (nettohusleje / dagsværdi x 100 = nettoafkast).

Ejendoms lånene og de dertil knyttede finansielle instrumenter er værdireguleret med t.kr. +1.608. Denne regulering, som i øvrigt består i en positiv udvikling i rentecap/renteswap indtægtsført under ”værdiregulering af ejendomme”, jfr. den valgte regnskabspraksis for investeringsejendomme. Erstatning fra WestLB på t.EUR 32 er tillige indtægtsført under denne regnskabsposten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.195.380 kr. mod 3.340.214 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 382.446 kr. mod -498.348 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.

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.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster og for så vidt angår kursregulering af den til investeringsejendommen tilhørende gæld indregnes disse i posten ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode, som indtægterne vedrører.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

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

Balancen

Investeringsejendomme

Selskabets ejendom indregnes til anslået dagsværdi.

Dagsværdi er opgjort ved en individuel måling på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Diskonteringsfaktoren er fastsat på baggrund af de diskonteringsfaktorer, som anvendes i udbudsmateriale på sammenlignelige ejendomme i nærområdet.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Værdiregulering føres via resultatopgørelsen under posten ”Værdiregulering af investeringsejendomme”. En positiv værdiregulering føres via resultatdisponeringen efter fradrag af udskudt skat til opskrivningshenlæggelser under egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 3.195.380 | 3.340.214 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -79.078 | -1.212.732 |
| Resultat før finansielle poster | 3.116.302 | 2.127.482 |
| Finansielle indtægter | 117.681 | 204.737 |
| Finansielle omkostninger | -2.851.537 | -2.830.567 |
| Resultat før skat | 382.446 | -498.348 |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Årets resultat | 382.446 | -498.348 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 382.446 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -498.348 |
| Disponeret i alt | 382.446 | -498.348 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Investeringsejendomme | <u>39.402.000</u> | <u>41.088.672</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>39.402.000</u> | <u>41.088.672</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>39.402.000</u> | <u>41.088.672</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 260.148 | 0 |
| | Krav på indbetaling af virksomhedskapital | <u>1.000.000</u> | <u>999.141</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.260.148</u> | <u>999.141</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>287.936</u> | <u>157.681</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.548.084</u> | <u>1.156.822</u> |
| | Aktiver i alt | <u>40.950.084</u> | <u>42.245.494</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | | |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | | |
| 2 | Virksomhedskapital | 10.000.000 | 10.000.000 |
| 3 | Overført resultat | -20.364.999 | -20.747.445 |
| | Egenkapital i alt | -10.364.999 | -10.747.445 |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Ansvarlig lånekapital | 1.053.175 | 1.050.508 |
| 4 | Langfristede gældsforpligtelser | 41.867.835 | 42.778.271 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 42.921.010 | 43.828.779 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.150.000 | 1.100.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 4.837.104 | 6.379.636 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 31.125 | 44.082 |
| | Anden gæld | 2.375.844 | 1.640.442 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 8.394.073 | 9.164.160 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 51.315.083 | 52.992.939 |
| | Passiver i alt | 40.950.084 | 42.245.494 |
| | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2015 | 54.733.453 | 54.733.453 |
| Kostpris 31. december 2015 | 54.733.453 | 54.733.453 |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2015 | -13.644.781 | -11.762.125 |
| Årets regulering til dagsværdi | -1.686.672 | -1.882.656 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2015 | -15.331.453 | -13.644.781 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 39.402.000 | 41.088.672 |
| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| 2. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2015 | 10.000.000 | 10.000.000 |
| | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Selskabets stamkapital udgør kr. 10.000.000 opdelt i 200 kommanditandele á kr. 50.000. Kontant kapitaludvidelse i juni 2012. Mangler indbetaling med 1 mio. kr. Beholdning af egne kapitalandel på 1 mio. kr (10%) er modregnet i stamkapitalen. | | |
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2015 | -20.747.445 | -20.249.097 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 382.446 | -498.348 |
| | -20.364.999 | -20.747.445 |
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Sparekasse KölnBonn (EUR) | 33.447.762 | 33.900.214 |
| Sparnord Bank A/S (DKK) | 9.570.073 | 9.978.057 |
| | 43.017.835 | 43.878.271 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -1.150.000 | -1.100.000 |
| | 41.867.835 | 42.778.271 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 36.500.000 | 37.900.000 |

Noter

| | | | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2015 | Gæld i alt 31/12 2014 |
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 1.050.000 | 1.053.175 | 1.050.508 |
| Langfristede gældsforpligtelser | <u>1.150.000</u> | <u>36.500.000</u> | <u>43.017.835</u> | <u>43.878.271</u> |
| | <u>1.150.000</u> | <u>37.550.000</u> | <u>44.071.010</u> | <u>44.928.779</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparekasse KölnBonn er der afgivet pant i ejendommen og transport i lejekontrakter. 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 Spar Nord 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. 31.12.2015.

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.