

K/S Irmtraut Plejehjem

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 31 18 64 55

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2019.

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 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 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 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 SØ, den 7. maj 2019

Direktion

Betina Hyttel

Bestyrelse

Carina Dahl
formand

Betina Hyttel

Steen Lehrmann

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 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 Ethiske 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 7. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

B. Nygaard Pedersen

statsautoriseret revisor
mne9566

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S Irmtraut Plejehjem Tronholmen 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 31 18 64 55
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 11. regnskabsår
Bestyrelse	Carina Dahl, formand Betina Hyttel Steen Lehrmann
Direktion	Betina Hyttel
Komplementar	Komplementarselskabet IRMTRAUT Plejehjem ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelser	Sparekasse KölnBonn (tysk førsteprioritet) Sparnord Bank A/S (dansk andenprioritet)

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje et tysk plejehjem i Irmtraut ved Frankfurt am Main.

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.325 t.kr. mod 3.342 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15.583 t.kr. mod 2.143 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den 1. december 2018 har man solgt ejendommen/plejehjemmet. Kommanditselskabet er derfor ultimo 2018 uden aktivitet og kan forventes solvent afviklet i løbet af indeværende regnskabsår.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	3.325.045	3.341.912
Værdiregulering af investeringsejendomme	13.333.061	1.839.696
Driftsresultat	16.658.106	5.181.608
Andre finansielle indtægter	523.378	119.642
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.597.999	-3.158.466
Resultat før skat	15.583.485	2.142.784
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	15.583.485	2.142.784
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	115.000	0
Overføres til overført resultat	15.468.485	2.142.784
Disponeret i alt	15.583.485	2.142.784

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>39.309.072</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>39.309.072</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>39.309.072</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>31.520</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>31.520</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>485.460</u>	<u>513.917</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>516.980</u>	<u>513.917</u>
Aktiver i alt	<u>516.980</u>	<u>39.822.989</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	10.000.000
4 Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	-1.000.000
5 Overført resultat	1.014	-15.879.615
Foreslået udbytte for regnskabsåret	115.000	0
Egenkapital i alt	241.014	-6.879.615
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	0	1.051.483
Gæld til pengeinstitutter	0	39.655.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	40.706.719
Gældsforpligtelser	0	1.250.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.523.964
Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.760	31.498
Anden gæld	142.206	3.174.674
Periodeafgrænsningsposter	0	15.749
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	275.966	5.995.885
Gældsforpligtelser i alt	275.966	46.702.604
Passiver i alt	516.980	39.822.989

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.497	2.827
Andre finansielle omkostninger	<u>1.595.502</u>	<u>3.155.639</u>
	<u>1.597.999</u>	<u>3.158.466</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	54.733.453	54.733.453
Afgang i årets løb	<u>-54.733.453</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>0</u>	<u>54.733.453</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-15.424.381	-17.264.077
Årets regulering til dagsværdi	0	1.839.696
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>15.424.381</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>-15.424.381</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>0</u>	<u>39.309.072</u>
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.		
Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere år. Kommanditselskabet eneste investeringsejendom er solgt og overdraget 1. december 2018.		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	10.000.000	10.000.000
Kontant kapitaludvidelse	7.500.000	0
Kontant kapitalnedsættelse	<u>-17.375.000</u>	<u>0</u>
	<u>125.000</u>	<u>10.000.000</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Ikke indbetalt virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2018	-1.000.000	-1.000.000
Årets indbetalte virksomhedskapital	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-1.000.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-15.879.615	-19.700.225
Årets overførte overskud eller underskud	15.468.485	2.142.784
Årets regulering af renteswap/-cap	<u>412.144</u>	<u>1.677.826</u>
	<u>1.014</u>	<u>-15.879.615</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ultimo regnskabsåret er der ikke afgivet nogen form for sikkerheder.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Irmtraut 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og investeringsejendommen.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. 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 investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

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.

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 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.