



# **K/S Irmtraut Plejehjem**

Tronholmen 3, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 31 18 64 55

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2018.

---

**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 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 9. marts 2018

### Direktion

Betina Hyttel

### 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 2017 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. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 3 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 9. marts 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **B. Nygaard Pedersen**

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9566

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S Irmtraut Plejehjem Tronholmen 3 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 31 18 64 55
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017 10. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Carina Dahl, formand Betina Hyttel René Bech
<b>Direktion</b>	Betina Hyttel
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet IRMTRAUT Plejehjem ApS
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelser</b>	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.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlige usikkerheder ved indregning og måling. Selskabets investeringsejendom er værdireguleret fra 37,5 mio. kr. til 39,3 mio. kr. – opskrivningen andrager t.kr. 1.840. Investeringsejendom er indregnet til en faktor 11 (husleje x faktor 11 = dagsværdien). Den indregnede værdi af ejendommen svarer til et nettoafkast på ca. 8% (nettohusleje / dagsværdi x 100 = nettoafkast).

De finansielle instrumenter i Sparekassen KölnBonn er værdireguleret med t.kr. +1.678. Denne regulering, som i øvrigt består i en positiv udvikling i rentecap/renteswap ført direkte på egenkapitalen.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 3.342 t.kr. mod 3.366 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.143 t.kr. mod 665 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## 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.

### 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 varmeregskabet 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 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 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende 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”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 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.

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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.341.912</b>	<b>3.366.444</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.839.696	-253.713
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.181.608</b>	<b>3.112.731</b>
Andre finansielle indtægter	119.642	291.176
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.158.466	-2.739.132
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.142.784</b>	<b>664.775</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>2.142.784</b>	<b>664.775</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.142.784	664.775
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.142.784</b>	<b>664.775</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>39.309.072</u>	<u>37.469.376</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>39.309.072</u>	<u>37.469.376</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>39.309.072</u></b>	<b><u>37.469.376</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	0	345.028
	Krav på indbetaling af virksomhedskapital	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.345.028</u>
	Likvide beholdninger	<u>513.917</u>	<u>314.388</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>513.917</u></b>	<b><u>1.659.416</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>39.822.989</u></b>	<b><u>39.128.792</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	10.000.000	10.000.000
5	Ikke indbetalt virksomhedskapital	-1.000.000	0
6	Overført resultat	-15.879.615	-19.700.225
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-6.879.615</u></b>	<b><u>-9.700.225</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	1.051.483	1.050.000
	Gæld til pengeinstitutter	39.655.236	40.608.519
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>40.706.719</u>	<u>41.658.519</u>
	Gældsforpligtelser (kortfristet del af langfristet del)	1.250.000	1.150.000
	Gæld til pengeinstitutter	1.523.964	3.198.156
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.498	33.363
	Anden gæld	3.174.674	2.773.252
	Periodeafgrænsningsposter	15.749	15.727
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.995.885</u>	<u>7.170.498</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>46.702.604</u></b>	<b><u>48.829.017</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>39.822.989</u></b>	<b><u>39.128.792</u></b>
<b>7</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering, investeringsejendomme	1.839.696	-1.932.624
Værdiregulering, renteswap/-cap	0	1.678.911
	<b>1.839.696</b>	<b>-253.713</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.827	2.829
Andre finansielle omkostninger	3.155.639	2.736.303
	<b>3.158.466</b>	<b>2.739.132</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	54.733.453	54.733.453
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>54.733.453</b>	<b>54.733.453</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-17.264.077	-15.331.453
Årets regulering til dagsværdi	1.839.696	-1.932.624
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b>-15.424.381</b>	<b>-17.264.077</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>39.309.072</b>	<b>37.469.376</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>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	10.000.000	10.000.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Ikke indbetalt virksomhedskapital</b>		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2017	-1.000.000	0
	<b>-1.000.000</b>	<b>0</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-19.700.225	-20.364.999
Årets overførte overskud eller underskud	2.142.784	664.774
Årets regulering af renteswap/-cap	1.677.826	0
	<b>-15.879.615</b>	<b>-19.700.225</b>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sparkasse 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 på 2 mio. EUR 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 2012, reduceres hæftelse krone til krone. Kommanditisterne har derfor ikke en ens hæftelse overfor andenprioritetsbanken pr. 31.12.2017.

## 8. 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.