

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

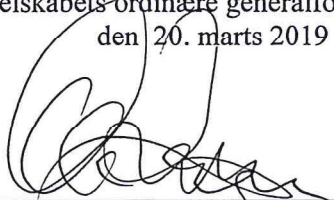
## **Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS**

Englandsvej 1  
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 78 25 71

### **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20. marts 2019



---

Ole Laugesen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 20. marts 2019

**Direktion**

Hans-Henrik Vilhelmsen  
direktør

Elemming Vilhelmsen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejerne i Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Svendborg, den 20. marts 2019

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46



Hans Otto Mikkelsen  
registret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne6343

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS Englandsvej 1 5700 Svendborg  CVR-nr.: 29 78 25 71  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 1. oktober 2006  Hjemsted: Svendborg
<b>Direktion</b>	Hans-Henrik Vilhelmsen, direktør Flemming Vilhelmsen, direktør
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning, investering samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på kr. 62.886, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 1.163.486.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejdselskabet Carepoint Svendborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægt med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægt**

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejeindtægten vedrører.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Ejendommens drift**

Ejendommens driftsomkostninger udgør ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse m.v.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Home Erhverv, Erhvervscenter Fyn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvider**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således 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 amortisering 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 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>179.772</b>	<b>124.763</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>-80.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>179.772</b>	<b>44.763</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-260.369</u>	<u>-284.885</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-80.597</b>	<b>-240.122</b>
Skat af årets resultat		<u>17.710</u>	<u>52.827</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-62.887</u></b>	<b><u>-187.295</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-62.887</u>	<u>-187.295</u>
		<b><u>-62.887</u></b>	<b><u>-187.295</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>6.003.748</u>	<u>5.900.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.003.748</b></u>	<u><b>5.900.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.003.748</b></u>	<u><b>5.900.000</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>93.750</u>	<u>93.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>93.750</b></u>	<u><b>93.750</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>93.750</b></u>	<u><b>93.750</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.097.498</b></u></u>	<u><u><b>5.993.750</b></u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>1.038.485</u>	<u>1.101.372</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.163.485</u></b>	<b><u>1.226.372</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>338.274</u>	<u>312.028</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>338.274</u></b>	<b><u>312.028</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.143.947</u>	<u>2.393.055</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>2.143.947</u></b>	<b><u>2.393.055</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	248.000	248.000
Banker		173.757	212.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.685	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.733.676	1.382.729
Anden gæld		2.674	55.411
Periodeafgrænsningsposter		75.000	75.000
Deposita		<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.451.792</u></b>	<b><u>2.062.295</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.595.739</u></b>	<b><u>4.455.350</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.097.498</u></b>	<b><u>5.993.750</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	69.725	76.787
Andre finansielle omkostninger	<u>190.644</u>	<u>208.098</u>
	<u><b>260.369</b></u>	<u><b>284.885</b></u>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	5.125.300
Tilgang i årets løb	<u>103.748</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>5.229.048</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	<u>774.700</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>774.700</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u><b>6.003.748</b></u>

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Valuarværdien på kr. 5.900.000, er baseret på en afkastprocent på 7,0%.

Ændringer i skøn for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	<u>-0,5 %</u>	<u>Basis</u>	<u>0,5 %</u>
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>	<u>7,5</u>
Dagsværdi	<u>6.354.000</u>	<u>5.900.000</u>	<u>5.507.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>454.000</u>	<u>0</u>	<u>-393.000</u>

## NOTER

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

## 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	1.101.372	1.226.372
Årets resultat	0	-62.887	-62.887
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>1.038.485</b>	<b>1.163.485</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.641.055	2.391.947	248.000	1.151.000
	<b>2.641.055</b>	<b>2.391.947</b>	<b>248.000</b>	<b>1.151.000</b>

## 5 Eventualposter mv.

**Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Carepoint Svendborg A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 4.141.946. den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgøre kr. 6.003.748.