

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

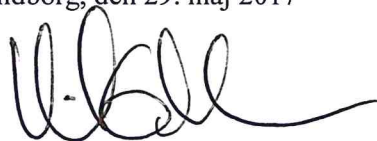
Ejendomsselskabet Carepoint Svendborg ApS

Englandsvej 1
5700 Svendborg

CVR-nr. 29 78 25 71

Årsrapport 2016
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Svendborg, den 29. maj 2017



Henrik G. Madsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors reviewerklæring	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for året 2016	10
Balance pr. 31. december 2016.....	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Carepoint Svendborg ApS Englandsvej 1 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 29 78 25 71
	Etableret: 1. oktober 2006
	Hjemstedskommune: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans-Henrik Vilhelmsen Flemming Vilhelmsen
Revisor	RevisorGruppen v/Lilly Jeppesen Vestergade 165A 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Vestergade 64 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 29. maj 2017

Direktion


Hans-Henrik Vilhelmsen


Flemming Vilhelmsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Carepoint Svendborg ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Carepoint Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab, udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber, er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 29. maj 2017

RevisorGruppen

v/Lilly Jeppesen

CVR-nr. 18 58 72 46



Hans Otto Mikkelsen

Registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter statusdagens udløb

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Carepoint Svendborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab, idet koncernen opfylder betingelserne herfor.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle indtægter og omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægt

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

Ejendommens driftsomkostninger

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

Bruttoresultat

Bruttoresultatet er opgjort som summen af årets lejeindtægt fratrukket ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger for året.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, der er opgjort efter gældende skattelovgivning samt forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 pr. statusdagen er 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 individuel fastsat afkastprocent. Den derved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet steds i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Likvide beholdninger

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

Egenkapital - udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter

Gæld til kredit- og realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. I efterfølgende perioder måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid og indregnes herved i den effektive rente fra optagelsestidspunktet. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor låneoptagelsen er forbundet med uvæsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttoresultat		335.852	368.237
Andre finansielle indtægter		1.324	8.093
Finansielle omkostninger	1	<u>-282.100</u>	<u>-288.118</u>
Resultat før skat		55.075	88.212
Skat af årets resultat		<u>-12.117</u>	<u>3.321</u>
Årets resultat		<u>42.958</u>	<u>91.533</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		<u>42.958</u>	<u>91.533</u>
I alt		<u>42.958</u>	<u>91.533</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	<u>5.980.000</u>	<u>5.980.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>5.980.000</u>	<u>5.980.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.980.000</u>	<u>5.980.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.187</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>2.187</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>2.187</u>
Aktiver i alt		<u>5.980.000</u>	<u>5.982.187</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

	Note	2016	2015
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.288.667	1.245.709
Egenkapital i alt	3	1.413.667	1.370.709
Hensættelse til udskudt skat		364.855	352.738
Hensatte forpligtelser i alt		364.855	352.738
Gæld til kreditinstitutter	4	2.639.752	2.892.558
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.639.752	2.892.558
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		248.000	239.400
Gæld til pengeinstitutter		135.004	99.093
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.017.528	869.242
Anden gæld		147.195	146.448
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.561.726	1.366.183
Gældsforpligtelser i alt		4.201.478	4.258.741
Passiver i alt		5.980.000	5.982.187
Eventualposter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

1	Finansielle omkostninger	2016	2015
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	57.742	46.517
	Renteudgifter, pengeinstitut.	1.780	1.649
	Renteudgifter, realkreditlån	48.700	57.205
	Renteudgifter, kreditorer	0	568
	Renteudgift, renteswap	173.878	182.178
	Finansielle omkostninger i alt	282.100	288.118

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
	Kostpris primo	5.125.300
	Kostpris ultimo	5.125.300
	Opskrivninger primo	854.700
	Opskrivninger ultimo	854.700
	Afskrivninger primo	0
	Afskrivninger ultimo	0
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	5.980.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Ved markedsværdiurderingen pr. 31.12.2016 er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5% - 6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6%.

Ejendommen er en erhvervsjendom.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

3	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	1.245.709	1.370.709
	Årets resultat	0	42.958	42.958
	Egenkapital ultimo	125.000	1.288.667	1.413.667

NOTER

4	Gæld til kreditinstitutter	2016	2015
	Nordea Kredit	2.887.752	3.131.958
	Overført til kortfristet gæld	<u>-248.000</u>	<u>-239.400</u>
	Gæld til kreditinstitutter i alt	<u>2.639.752</u>	<u>2.892.558</u>

Af den langfristede gæld forfalder kr. 1.582.000 til betaling efter mere end 5 år

5 **Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter, vil kunne medføre at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har indgået en renteswapp som sikringsinstrument på den langfristede gæld. Værdien af renteswappen udgør kr. -311.570.

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 4.637.752.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 5.980.000.