

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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. maj 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 12. maj 2021

### Direktion

Hans-Henrik Vilhelmsen  
Direktør

Flemming 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 12. maj 2021

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

Lilly Jeppesen  
registret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS Englandsvej 1 5700 Svendborg  CVR-nr.: 29 78 25 71  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 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 2020 udviser et overskud på kr. 54.828, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.329.269.

Der er i regnskabsåret indtruffet en Covid-19 pandemi og konsekvenserne heraf har været nedlukning af verdens lande, hvilket har haft stor betydning for den globale økonomi. Selskabet er påvirket heraf i regnskabsåret, men det er ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative indvirkning.

### **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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i danske kr.

### 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.

### **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***

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.



## 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 2020 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.

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.

### Likvide beholdninger

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

### 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>236.687</b>	<b>259.647</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>-53.748</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>182.939</b>	<b>259.647</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-112.635</u>	<u>-117.397</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.304</b>	<b>142.250</b>
Skat af årets resultat		<u>-15.476</u>	<u>-31.295</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>54.828</u></b>	<b><u>110.955</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>54.828</u>	<u>110.955</u>
		<b><u>54.828</u></b>	<b><u>110.955</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>5.950.000</u>	<u>6.003.748</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.950.000</u></b>	<b><u>6.003.748</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.950.000</u></b>	<b><u>6.003.748</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.913	1.875
Andre tilgodehavender		<u>9.403</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.316</u></b>	<b><u>1.875</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>11.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>11.316</u></b>	<b><u>12.875</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.961.316</u></u></b>	<b><u><u>6.016.623</u></u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.204.269	1.149.441
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.329.269</u></b>	<b><u>1.274.441</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		614.989	564.159
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>614.989</u></b>	<b><u>564.159</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.649.901	1.895.277
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.649.901</u></b>	<b><u>1.895.277</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	246.000	248.000
Pengeinstitutter		6.468	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.952.298	1.900.541
Anden gæld		73.391	45.205
Deposita		75.000	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.367.157</u></b>	<b><u>2.282.746</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.017.058</u></b>	<b><u>4.178.023</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.961.316</u></b>	<b><u>6.016.623</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	1.149.441	1.274.441
Årets resultat	0	54.828	54.828
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>1.204.269</b>	<b>1.329.269</b>

## NOTER

**1 Værdireguleringer af investeringsaktiver**

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

-53.748 0

**Værdiregulering investeringsejendomme****-53.748 0****-53.748 0**

2020

kr.

2019

kr.

**2 Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder

87.111

88.478

Andre finansielle omkostninger

25.524

28.919

**112.635****117.397****3 Aktiver der måles til dagsværdi**Investerings-  
ejendomme

Kostpris 1. januar 2020

5.229.048

Kostpris 31. december 2020

5.229.048

Værdireguleringer 1. januar 2020

774.700

Årets værdireguleringer

-53.748

Værdireguleringer 31. december 2020

720.952

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020****5.950.000**

## NOTER

**Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets ejendom består af en udlejningsejendom, der er centralt beliggende i Svendborgs industri kvarter med god beliggenhed. Den består udelukkende af erhvervslejemål. Ved beregningen er anvendt en afkastsats på 7,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendomsstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 7,0% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i området.

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

Ændringer i tomgang	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	6.408.000	5.950.000	5.553.000
Ændring i dagsværdi	458.000	0	-397.000

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld			
	Gæld 1. januar 2020	31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.143.277	1.895.901	246.000	665.000
	<b>2.143.277</b>	<b>1.895.901</b>	<b>246.000</b>	<b>665.000</b>

**5 Usikkerhed ved indregning og måling**

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den aktuelle markedssituation på ejendoms markedet med få handler i de seneste par år, medfører at en præcis værdiansættelse af ejendommen til dagsværdi er vanskelig. Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommen er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger. Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden.



## NOTER

### 6 Eventualforpligtelser

#### **Kautions- og garantiforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Carepoint Svendborg A/S (Administrationsselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet Carepoint Svendborg A/S.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for pengeinstitut i moderselskabet Carepoint Svendborg A/S.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 3.645.901. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgøre kr. 5.950.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Hans-Henrik Vilhelmsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-235964116178  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2021 kl.: 11:16:16  
Underskrevet med NemID

## Flemming Vilhelmsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-051598645580  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2021 kl.: 08:28:29  
Underskrevet med NemID

## Lilly Jeppesen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1286884547263  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2021 kl.: 11:17:59  
Underskrevet med NemID

## Ole Laugesen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9802-2002-2-738830279060  
Tidspunkt for underskrift: 17-05-2021 kl.: 12:49:15  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).