

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 1. juli 2020



---

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	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ejdselskabet 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 1. juli 2020

**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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

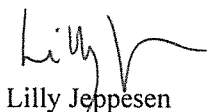
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 1. juli 2020

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



Lilly Jeppesen  
registreret 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 2019 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 2019 udviser et overskud på kr. 110.955, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.274.441.

Selskabets resultat anses for tilfredsstillende.

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

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af Covid-19 pandemien primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet lejeindtægten er fortsat og forventes at fortsætte i det kommende år.

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejdselskabet Carepoint Svendborg ApS for 2019 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.

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.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 2019 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.

### **Likvider**

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

### **Egenkapital**

#### **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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>259.647</b>	<b>179.772</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-117.397</u>	<u>-260.369</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>142.250</b>	<b>-80.597</b>
Skat af årets resultat		<u>-31.295</u>	<u>17.710</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>110.955</u></b>	<b><u>-62.887</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>110.955</u>	<u>-62.887</u>
		<b><u>110.955</u></b>	<b><u>-62.887</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	2	<u>6.003.748</u>	<u>6.003.748</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.003.748</b></u>	<u><b>6.003.748</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.003.748</b></u>	<u><b>6.003.748</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>1.875</u>	<u>93.750</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.875</b></u>	<u><b>93.750</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>12.875</b></u>	<u><b>93.750</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>6.016.623</b></u></u>	<u><u><b>6.097.498</b></u></u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.149.441	1.038.485
<b>Egenkapital</b>	3	<b>1.274.441</b>	<b>1.163.485</b>
Hensættelse til udskudt skat		564.159	338.274
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>564.159</b>	<b>338.274</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.895.277	2.143.947
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.895.277</b>	<b>2.143.947</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	248.000	248.000
Banker		0	173.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	143.685
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.900.541	1.733.676
Anden gæld		45.205	2.674
Periodeafgrænsningsposter		0	75.000
Deposita		75.000	75.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.282.746</b>	<b>2.451.792</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.178.023</b>	<b>4.595.739</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.016.623</b>	<b>6.097.498</b>
Efterfølgende begivenheder	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2019	2018
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	88.478	69.725
Andre finansielle omkostninger	28.919	190.644
	<u>117.397</u>	<u>260.369</u>

**2 Aktiver der måles til dagsværdi**

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	5.229.048
Kostpris 31. december 2019	5.229.048
Værdireguleringer 1. januar 2019	774.700
Værdireguleringer 31. december 2019	774.700
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</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	-0,5 %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	6.466.000	6.003.748	5.603.000
Ændring i dagsværdi	462.252	0	-400.748

## NOTER

**3 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.038.486	1.163.486
Årets resultat	0	110.955	110.955
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.149.441</b>	<b>1.274.441</b>

**4 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.391.947	2.143.277	248.000	903.000
	<b>2.391.947</b>	<b>2.143.277</b>	<b>248.000</b>	<b>903.000</b>

**5 Efterfølgende begivenheder**

Konsekvenserne af Covid-19 pandemien, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 pandemien som en begivenhed der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke regulerende begivenhed for virksomheden.

Der er på nuværende tidspunkt, ikke tegn på at virksomheden vil blive berørt af krisen det kommende regnskabsår.

## 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. 3.893.277. den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgøre kr. 6.003.748.