

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2023

Ole Laugesen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 14. juni 2023

Direktion

Hans-Henrik Vilhelmsen
direktør

Flemming Wilhelmsen
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til kapitalejerne i Ejdselskabet Carepoint Svendborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ejdselskabet Carepoint Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 14. juni 2023

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

Selskabet	Ejd.selskabet Carepoint Svendborg ApS Englandsvej 1 5700 Svendborg CVR-nr.: 29 78 25 71 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 1. oktober 2006 Hjemsted: Svendborg
Direktion	Hans-Henrik Vilhelmsen, direktør Flemming Vilhelmsen, direktør
Revisor	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 2022 udviser et overskud på kr. 73.920, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.431.260.

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 2022 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 2022 er aflagt i 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 omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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 2022 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.

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 gælds metode 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.

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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		281.678	261.226
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-50.000	-100.000
Resultat før finansielle poster		231.678	161.226
Finansielle omkostninger	2	-136.909	-125.229
Resultat før skat		94.769	35.997
Skat af årets resultat		-20.849	-7.926
Årets resultat		<u>73.920</u>	<u>28.071</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		73.920	28.071
		<u>73.920</u>	<u>28.071</u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>5.800.000</u>	<u>5.850.000</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>5.800.000</u>	<u>5.850.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.800.000</u>	<u>5.850.000</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>35.628</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>35.628</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>35.628</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.835.628</u></u>	<u><u>5.850.000</u></u>

BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.306.260	1.232.340
Egenkapital		<u>1.431.260</u>	<u>1.357.340</u>
Hensættelse til udskudt skat		790.888	734.411
Hensatte forpligtelser i alt		<u>790.888</u>	<u>734.411</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.159.530	1.403.365
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.019.453	1.929.862
Deposita		81.182	79.591
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>3.260.165</u>	<u>3.412.818</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	246.000	246.000
Pengeinstitutter		52.402	44.327
Modtagne forudbetalinger fra kunder		458	5.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14.000
Anden gæld		40.455	35.106
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>353.315</u>	<u>345.431</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.613.480</u>	<u>3.758.249</u>
Passiver i alt		<u>5.835.628</u>	<u>5.850.000</u>

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	1.232.340	1.357.340
Årets resultat	0	73.920	73.920
Egenkapital 31. december 2022	125.000	1.306.260	1.431.260

NOTER

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-50.000</u>	<u>-100.000</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-50.000</u>	<u>-100.000</u>
	<u>-50.000</u>	<u>-100.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	88.690	89.060
Andre finansielle omkostninger	<u>48.219</u>	<u>36.169</u>
	<u>136.909</u>	<u>125.229</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		<u>5.229.048</u>
Kostpris 31. december 2022		<u>5.229.048</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022		620.952
Årets værdireguleringer		<u>-50.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2022		<u>570.952</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		<u>5.800.000</u>

NOTER

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

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 7,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen samt ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 7,25% 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	-0,50 % kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Tomgang	6,75	7,25	7,75
Dagsværdi	6.230.000	5.800.000	5.426.000
Ændring i dagsværdi	430.000	0	-374.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.649.365	1.405.530	246.000	173.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.929.862	2.019.453	0	2.019.453
Deposita	79.591	81.182	0	81.182
	3.658.818	3.506.165	246.000	2.273.635

NOTER

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets samlede hæftelser, bestående af kreditforeningspantebreve og ejerpantebreve udgør kr. 3.155.530. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgøre kr. 5.850.000.

Hans-Henrik Vilhelmsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Hans-Henrik Vilhelmsen
Direktør
ID: bf5ba480-2c2c-449f-b433-fb87f56ca857
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 09:12:13
Underskrevet med MitID



Flemming Vilhelmsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Flemming Vilhelmsen
Direktør
ID: d130c44f-db7c-47d6-ab11-d9308f704148
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 08:29:11
Underskrevet med MitID



Lilly Jeppesen

Navnet returneret af dansk NemID var:
Lilly Jeppesen
Revisor
ID: 1286884547263
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 09:48:11
Underskrevet med NemID



Ole Laugesen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Ole Laugesen
Dirigent
ID: 6a5e9bc2-4ae2-47c0-9aa4-1037006a4220
Tidspunkt for underskrift: 14-06-2023 kl.: 10:12:08
Underskrevet med MitID

