

# **Concare Ejendomsselskab ApS**

**Krogsbækvej 11, 2610 Rødovre**

## **Årsrapport for 2018/19**

**CVR-nr. 31 08 56 16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 9. oktober 2019

dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Concare Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Rødovre, den 9. oktober 2019

### Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Concare Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Concare Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 revisors 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.

Ringsted, den 9. oktober 2019

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27702

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Concare Ejendomsselskab ApS Krogsbækvej 11 2610 Rødovre CVR-nr.: 31 08 56 16 Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019 Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Henrik Fuchs Rasmussen, direktør
<b>Revisor</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Torvet 21 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme samt udlejning heraf og anden hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-1.209.359</b>	<b>418.386</b>
Distributionsomkostninger		-821.068	-130.633
Administrationsomkostninger		-3.987.232	-2.861.162
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-6.017.659</b>	<b>-2.573.409</b>
Andre driftsindtægter		2.138	192.348
Andre driftsomkostninger		0	-1.557
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.015.521</b>	<b>-2.382.618</b>
Finansielle indtægter		5.989	-940
Finansielle omkostninger		-357.756	-463.380
<b>Resultat før skat</b>		<b>-6.367.288</b>	<b>-2.846.938</b>
Skat af årets resultat		0	613.141
<b>Årets resultat</b>		<b>-6.367.288</b>	<b>-2.233.797</b>

## Balance 30. april

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	22.860.501	22.860.501
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0	223.333
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>22.860.501</b></u>	<u><b>23.083.834</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>22.860.501</b></u>	<u><b>23.083.834</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.666	46.395
Andre tilgodehavender		303.067	0
Udskudt skatteaktiv		228.058	228.058
Periodeafgrænsningsposter		0	35.615
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>575.791</b></u>	<u><b>310.068</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>258.678</b></u>	<u><b>18.062</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>834.469</b></u>	<u><b>328.130</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>23.694.970</b></u>	<u><b>23.411.964</b></u>



## Balance 30. april

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.417.863	1.417.863
Overført resultat		-8.359.316	-1.992.028
<b>Egenkapital</b>		<b>-6.816.453</b>	<b>-449.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.730.340	15.905.240
Selskabsskat		48.408	48.408
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.778.748</b>	<b>15.953.648</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		92.520	92.520
Kreditinstitutter		334.638	106.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser		325.006	337.520
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.100.398	6.401.084
Anden gæld		868.654	969.423
Periodeafgrænsningsposter		11.459	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.732.675</b>	<b>7.907.481</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>30.511.423</b>	<b>23.861.129</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>23.694.970</b>	<b>23.411.964</b>
Eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	125.000	1.417.863	-1.992.028	-449.165
Årets resultat	0	0	-6.367.288	-6.367.288
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.417.863</b>	<b>-8.359.316</b>	<b>-6.816.453</b>

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. maj 2018	21.042.728
Kostpris 30. april 2019	21.042.728
Værdireguleringer 1. maj 2018	1.817.773
Værdireguleringer 30. april 2019	1.817.773
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>22.860.501</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Vejet gennemsnit af anvendt afkastkrav ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme udgør 6%.

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. april 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i på 6%.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	24.938.727	22.860.501	21.102.000
Ændring i dagsværdi	2.078.226	0	-1.758.501

### 2 Eventualposter mv.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Concare Ejendome Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2012 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2013 eller senere.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet realkreditpantebreve på t.kr. 19.127 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2019 udgør t.kr. 22.861.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve til Nykredit Bank for i alt t.kr. 2.100 i ovenstående grunde og bygninger, til sikkerhed for trediemand.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Concare Ejendomsselskab ApS for 2018/19 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.

Årsrapporten for 2018/19 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 til-/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 nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets fakturerede husleje. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Handelsvirksomhederne indregner vareforbrug og de producerende virksomheders produktionsomkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, løn og gager, leje og leasing samt afskrivninger på produktionsanlæg.

### Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i årets løb og til årets gennemførte salgskampagner m.v. herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Egenkapital

##### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

## 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



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.

## Henrik Fuchs Rasmussen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-890594585493  
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2019 kl.: 10:18:14  
Underskrevet med NemID

## Preben Pedersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1210171263198  
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2019 kl.: 10:23:07  
Underskrevet med NemID

## Henrik Fuchs Rasmussen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-890594585493  
Tidspunkt for underskrift: 09-10-2019 kl.: 10:24:08  
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).

This document has esignatur Agreement-ID: c8ec21dbmjKXZ7652961