

Concare Ejendomsselskab ApS

Humleorevej 10, Vigersted, 4100 Ringsted

Årsrapport for 2015/16

CVR-nr. 31 08 56 16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 9/9 2016

Dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 27. juni 2016

Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Concare Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Concare Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 27. juni 2016

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

Preben Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Concare Ejendomsselskab ApS Humbleorevej 10, Vigersted 4100 Ringsted
	CVR-nr.: 31 08 56 16 Regnskabsår: 1. maj - 30. april Hjemsted: Ringsted
Direktion	Henrik Fuchs Rasmussen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Nykredit Torvet 21 4600 Køge
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Concare Holding ApS
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 9. september 2016.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at købe og udleje ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.160.693, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.527.941.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

1. maj 2015 - 30. april 2016

	Note	2015/2016 DKK	2014/2015 DKK
Nettoomsætning		902.147	306.954
Produktionsomkostninger		-656.692	-99.969
Bruttoresultat		245.455	206.985
Administrationsomkostninger		-156.112	-34.267
Resultat af ordinær primær drift		89.343	172.718
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.699.783	0
Resultat før finansielle poster		1.789.126	172.718
Finansielle indtægter		60.416	33
Finansielle omkostninger	1	-342.372	-95.740
Resultat før skat		1.507.170	77.011
Skat af årets resultat	2	-346.477	-18.249
Årets resultat		1.160.693	58.762
Overført overskud		1.160.693	58.762
		1.160.693	58.762

Balance 30. april 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		20.917.511	4.139.245
Materielle anlægsaktiver	3	20.917.511	4.139.245
Anlægsaktiver i alt		20.917.511	4.139.245
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.144	57.825
Udskudt skatteaktiv		0	2.242
Periodeafgrænsningsposter		60.809	6.280
Tilgodehavender		77.953	66.347
Likvide beholdninger		71.370	15.655
Omsætningsaktiver i alt		149.323	82.002
Aktiver i alt		21.066.834	4.221.247

Balance 30. april 2016

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.402.941	242.249
Egenkapital	4	1.527.941	367.249
Hensættelse til udskudt skat		344.409	0
Hensatte forpligtelser i alt		344.409	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.256.047	3.137.346
Selskabsskat		0	18.025
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.256.047	3.155.371
Kortfristet del af langfristet gæld	5	92.105	29.735
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	7.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.221.839	5.906
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.318.553	584.510
Selskabsskat		0	12.726
Anden gæld		305.940	58.750
Kortfristede gældsforpligtelser		4.938.437	698.627
Gældsforpligtelser i alt		19.194.484	3.853.998
Passiver i alt		21.066.834	4.221.247
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/2016</u>	<u>2014/2015</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	59.574	0
Andre finansielle omkostninger	207.068	52.461
Kursreguleringer omkostninger	75.730	43.279
	<u>342.372</u>	<u>95.740</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	18.025
Årets udskudte skat	346.651	224
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-174	0
	<u>346.477</u>	<u>18.249</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investeringsje-
		domme
Kostpris 1. maj 2015		<u>4.139.245</u>
Tilgang i årets løb		<u>15.078.483</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>19.217.728</u>
Værdireguleringer 1. maj 2015		0
Årets værdireguleringer		<u>1.699.783</u>
Værdireguleringer 30. april 2016		<u>1.699.783</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>20.917.511</u>

Vejet gennemsnit af anvendt diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendommene udgør 5,1 %.

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2015	125.000	242.248	367.248
Årets resultat	0	1.160.693	1.160.693
Egenkapital 30. april 2016	<u>125.000</u>	<u>1.402.941</u>	<u>1.527.941</u>

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.167.081	14.348.152	92.105	13.620.291
	3.167.081	14.348.152	92.105	13.620.291

6 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Concare Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.348, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2016 udgør t.kr. 20.918.

Der er overfor selskabets pengeinstitut afgivet en såkaldt negativ pledge erklæring, således at selskabet så længe der er et engagement, ikke må foretage nogen form for pantsætning eller sikkerhedsstillelse til tredjemand af selskabets nuværende eller kommende aktiver i form af fastejendom eller andre aktiver, med mindre bankens samtykke forinden er indhentet.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Limbowa 7, 05-825 Czarny Las, Grodzisk, Polen

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Concare Ejendomme Holding ApS, Humleorevej 10, 4100 Ringsted

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Concare Ejendomsselskab ApS for 2015/16 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 2015/16 er aflagt i DKK.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder årets fakturerede husleje. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommens forventede afkast. Vurderingen baseres på markedets afkastkrav, ejendommens forventede afkast og vedligeholdelsesstand.

Som en konsekvens af selskabets praksis med at værdiansætte investeringsejendomme til markedsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på disse.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

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.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.