
Kildehaven A/S

Hovedgaden 95, 4520 Svinninge

Årsrapport for
1. juli 2021 - 30. juni 2022

CVR-nr. 31 46 79 18

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 9/11 2022

Jerrick Spang Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	8
Balance 30. juni 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Kildehaven A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svinninge, den 9. november 2022

Direktion

Majbritt Nyholm
Direktør

Bestyrelse

Martin Hartmann Ditlevsen
Formand

Benny Evan Jørgensen

Bjarne Becker Iversen

Majbritt Nyholm

Søren Steener Olsen

Julie Lous Gudmundsson

Marianne Britt Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Kildehaven A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Kildehaven A/S for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ringsted, den 9. november 2022

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Bo Winther
statsautoriseret revisor
mne26864

René Daniel Poulsen
statsautoriseret revisor
mne48524

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kildehaven A/S Hovedgaden 95 4520 Svinninge CVR-nr: 31 46 79 18 Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022 Stiftet: 21. maj 2008 Regnskabsår: 14. regnskabsår Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Martin Hartmann Ditlevsen, Formand Benny Evan Jørgensen Bjarne Becker Iversen Majbritt Nyholm Søren Steener Olsen Julie Lous Gudmundsson Marianne Britt Jensen
Direktion	Majbritt Nyholm
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Resultat af ordinær primær drift	-5.087	749	1.279	1.559	1.914
Resultat før finansielle poster	-5.087	1.053	1.284	1.559	1.914
Resultat af finansielle poster	-262	-233	-154	-124	-110
Årets resultat	-4.172	643	882	1.159	1.348
Balance					
Balancesum	64.917	73.944	78.172	75.597	77.345
Investeringer i materielle anlægsaktiver	421	180	285	67	0
Egenkapital	4.071	8.243	8.860	9.239	9.339
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	1.838	-3.327	3.799	4.227	804
- investeringsaktivitet	-421	-180	-285	-67	-90
- finansieringsaktivitet	-2.273	-3.459	2.431	-1.554	-484
Årets forskydning i likvider	-856	-6.966	5.944	2.606	232
Antal medarbejdere	117	113	116	114	107
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-7,8%	1,4%	1,6%	2,1%	2,5%
Soliditetsgrad	6,3%	11,1%	11,3%	12,2%	12,1%
Egenkapitalforrentning	-67,8%	7,5%	9,7%	12,5%	15,6%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har været at erhverve ejendommen Hovedgaden 95, 4520 Svinninge og drive denne med midlertidige boliger i henhold til lov om Social Service § 107 samt friplejeboliger.

Det tidligere rådhus i Svinninge blev erhvervet maj 2008, i oktober 2010 var der indflytning i de første boliger. I foråret 2011 var der aflevering af nybyggeriet.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 4.171.836, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.071.197.

Udsigten til stort underskud kombineret med højt sygefravær samt høj personalegennemstrømning bevirkede, at ejerkredsen indkaldte til ekstraordinær generalforsamling den 27. april 2022, med valg af ny bestyrelse.

Bestyrelsen finder resultatet utilfredsstillende, derfor har den nye bestyrelse med Martin Hartmann som bestyrelsesformand, valgt at omstrukturere organisationen og ansætte den tidligere direktør Majbritt Nyholm, så den i fremtiden skal levere en bedre støtte, udvikling og service til Kildehavens beboere.

Der vil i fremtiden være fokus på følgende indsatsområder - personale fastholdelse, nedbringelse af sygefravær, opkvalificering, samarbejde, nærværende ledelse samt mere kvalitet i organisering af faglige processer.

Alle boliger har stort set været udlejet hele året, og der er stadig mange brugere på Gården, som er Kildehavens aktivitetstilbud.

Beboernes støttebehov er generelt stigende, hvilket også afspejles i en stigende omsætning.

I dette regnskabsår har tilsynsrapporterne været mindre positive, dog er de alle uden påbud. Kildehaven A/S har fortsat et godt samarbejde med de kommunale repræsentanter og tilsyn.

Covid-19 pandemien gav naturligvis også Kildehaven A/S udfordringer.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Selskabets ledelse forventer på baggrund af omstruktureringen i organisationen og de nye fokusområder, at selskabet i 2022/23 kan levere et positivt resultat i niveauet 0,8 - 1,5 millioner kroner.

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. juni 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		54.540.260	54.872.538
Personaleomkostninger	1	-58.855.924	-53.088.456
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-771.035	-730.711
Resultat før finansielle poster		-5.086.699	1.053.371
Finansielle indtægter	3	23.622	38.853
Finansielle omkostninger	4	-285.427	-271.827
Resultat før skat		-5.348.504	820.397
Skat af årets resultat	5	1.176.668	-177.618
Årets resultat	6	-4.171.836	642.779

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Grunde og bygninger		54.638.607	56.989.303
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		647.251	408.472
Indretning af lejede lokaler		315.928	801.713
Materielle anlægsaktiver	7	55.601.786	58.199.488
Andre tilgodehavender		0	1.000.000
Finansielle anlægsaktiver		0	1.000.000
Anlægsaktiver		55.601.786	59.199.488
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.143.298	6.848.117
Andre tilgodehavender		1.703.358	5.247.447
Udskudt skatteaktiv	8	499.033	0
Selskabsskat		73.000	0
Periodeafgrænsningsposter	9	372.653	268.790
Tilgodehavender		7.791.342	12.364.354
Likvide beholdninger		1.523.924	2.380.519
Omsætningsaktiver		9.315.266	14.744.873
Aktiver		64.917.052	73.944.361

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Selskabskapital		700.000	700.000
Overført resultat		3.371.197	7.543.033
Egenkapital		4.071.197	8.243.033
Hensættelse til udskudt skat	8	0	677.635
Hensatte forpligtelser		0	677.635
Gæld til realkreditinstitutter		44.389.099	46.752.214
Anden gæld		3.996.821	3.919.453
Langfristede gældsforpligtelser	10	48.385.920	50.671.667
Gæld til realkreditinstitutter	10	2.363.116	2.350.696
Kreditinstitutter		5	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		879.886	1.169.184
Selskabsskat		0	24.868
Anden gæld	10	9.216.928	10.807.278
Kortfristede gældsforpligtelser		12.459.935	14.352.026
Gældsforpligtelser		60.845.855	65.023.693
Passiver		64.917.052	73.944.361
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	700.000	7.543.033	8.243.033
Årets resultat	0	-4.171.836	-4.171.836
Egenkapital 30. juni	700.000	3.371.197	4.071.197

Pengestrømsopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	Note	2021/22	2020/21
		DKK	DKK
Årets resultat		-4.171.836	642.779
Regulering	11	2.104.168	3.381.308
Ændring i driftskapital	12	4.265.400	-6.967.001
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		2.197.732	-2.942.914
Renteindbetalinger og lignende		23.622	38.853
Renteudbetalinger og lignende		-285.430	-271.825
Pengestrømme fra ordinær drift		1.935.924	-3.175.886
Betalt selskabsskat		-97.868	-150.698
Pengestrømme fra driftsaktivitet		1.838.056	-3.326.584
Køb af materielle anlægsaktiver		-421.323	-180.001
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-421.323	-180.001
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-2.350.696	-2.338.485
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		77.368	139.453
Betalt udbytte		0	-1.260.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-2.273.328	-3.459.032
Ændring i likvider		-856.595	-6.965.617
Likvider 1. juli		2.380.519	9.346.136
Likvider 30. juni		1.523.924	2.380.519
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.523.924	2.380.519
Likvider 30. juni		1.523.924	2.380.519

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	50.060.248	45.347.321
Pensioner	6.073.792	5.466.007
Andre omkostninger til social sikring	1.728.249	1.310.418
Andre personaleomkostninger	993.635	964.710
	<u>58.855.924</u>	<u>53.088.456</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>117</u>	<u>113</u>

Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	771.035	730.711
	<u>771.035</u>	<u>730.711</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	23.622	38.853
	<u>23.622</u>	<u>38.853</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	285.427	271.827
	<u>285.427</u>	<u>271.827</u>

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	87.868
Årets udskudte skat	-1.176.668	89.750
	<u>-1.176.668</u>	<u>177.618</u>

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
6. Resultatdisponering		
Overført resultat	-4.171.836	642.779
	<u>-4.171.836</u>	<u>642.779</u>

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	77.493.752	1.796.848	5.052.637
Tilgang i årets løb	0	400.074	21.250
Kostpris 30. juni	<u>77.493.752</u>	<u>2.196.922</u>	<u>5.073.887</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	20.504.449	1.388.376	4.250.924
Årets afskrivninger	2.350.696	161.295	507.035
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>22.855.145</u>	<u>1.549.671</u>	<u>4.757.959</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>54.638.607</u>	<u>647.251</u>	<u>315.928</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	2.305.832	0	0

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
8. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv 1. juli	677.635	587.885
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	1.176.668	-89.750
Udskudt skatteaktiv 30. juni	499.033	-677.635
Materielle anlægsaktiver	773.333	677.635
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-1.272.366	0
Overført til udskudt skatteaktiv	499.033	0
	0	677.635
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	499.033	0
Regnskabsmæssig værdi	499.033	0

Selskabet forventer at kunne anvende fremførbare skattemæssige underskud i de kommende 3-5 år.

9. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og lign.

Noter til årsregnskabet

10. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	34.807.956	37.223.013
Mellem 1 og 5 år	<u>9.581.143</u>	<u>9.529.201</u>
Langfristet del	44.389.099	46.752.214
Inden for 1 år	<u>2.363.116</u>	<u>2.350.696</u>
	<u>46.752.215</u>	<u>49.102.910</u>

Anden gæld

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>3.996.821</u>	<u>3.919.453</u>
Langfristet del	3.996.821	3.919.453
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	<u>9.216.928</u>	<u>10.807.278</u>
	<u>13.213.749</u>	<u>14.726.731</u>

<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK

11. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-23.622	-38.853
Finansielle omkostninger	285.427	271.827
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	3.019.031	2.970.716
Skat af årets resultat	<u>-1.176.668</u>	<u>177.618</u>
	<u>2.104.168</u>	<u>3.381.308</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
12. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	6.145.045	-5.529.093
Ændring i leverandører mv.	-1.879.645	-1.437.908
	<u>4.265.400</u>	<u>-6.967.001</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	54.638.607	56.989.303
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Virksomhedspant, omfattende simple fordringer	1.500.000	1.500.000

Andre eventualforpligtelser

Af de likvide midler er DKK 698.738 bundet i friplejeboligdelen og kan således alene disponeres i forhold til beboerne.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kildehaven A/S for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Ejendommen er opdelt i 42 friplejeboliger samt et serviceareal. Friplejeboligerne er omfattet af bekendtgørelse om drift og afhændelse af friplejeboliger. Der udarbejdes særskilt regnskab for friplejeboligerne i henhold til den anførte bekendtgørelse.

Bekendtgørelsen indeholder bestemmelser om lejefastsættelse- og regulering. Bestemmelserne indebærer, at der fastsættes en balanceleje, som dækker alle udgifter og henlæggelserne. I lejen indregnes den samlede prioritetsydelse.

Den del af ejendommen, som kan henføres til friplejeboligerne indregnes til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger svarende til årets prioritetsafdrag, under hensyntagen til bekendtgørelsen om drift og afhændelse af friplejeboligers bestemmelser om fastsættelsen af prisen ved afhændelse. Ved fortsat anvendelse som friplejeboliger skal der udbydes til en pris svarende til indestående belåning tillagt friplejeboligleverandørens indskud. Ejendommen indregnes således løbende efter dette princip, jfr. Bekendtgørelse af lov om friplejeboliger, § 68. Afskrivningerne indgår som udgift i den ovenfor anførte balanceleje. Balancelejen er indregnet i bruttofortjenesten.

Servicearealerne skal ved udbud afhændes til den godkendte anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet. Denne del af ejendommen er indregnet efter dette princip. Servicearealerne afskrives svarende til afdrag knyttet til lån med pant i servicearealerne.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Noter til årsregnskabet

Restværdien for ejendom og servicearealer er beskrevet ovenfor, mens øvrige restværdier for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad $\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Soliditetsgrad $\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$

Egenkapitalforrentning $\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$