
Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Isefjords Alle 25-27, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 61 39 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /6 2016

Kenneth Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. juni 2016

Direktion

Majbritt Nyholm

Bestyrelse

Jerrick Spang Petersen

Benny Evan Jørgensen

Majbritt Nyholm

Bjarne Becker Iversen

Kenneth Jensen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, den 3. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Benny Lundgaard

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S
Isefjords Alle 25-27
4300 Holbæk

CVR-nr.: 34 61 39 23
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Bestyrelse Jerrik Spang Petersen
Benny Evan Jørgensen
Majbritt Nyholm
Bjarne Becker Iversen
Kenneth Jensen, formand

Direktion Majbritt Nyholm

Revision PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Pengeinstitut Nordea Bank Danmark A/S
Sct. Knudsgade 2 B
4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed inden for sundhedsbranchen og dermed beslægtet virksomhed i henhold til reglerne om friplejeboliger.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 508.539, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 4.996.116.

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. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

De første beboere er indflyttet 1. januar 2016. Det er forventningen, at alle ældreboliger er udlejet medio året og at alle boliger til voksne handicappede er udlejet ultimo året. I forbindelse med opstart af virksomheden forventes et underskud for 2016. Likviditetsbehovet som følge af afslutningen af byggeriet samt det forventede underskud forventes sikret gennem yderligere låneoptagelse. Der er hjemtaget yderligere lån i 2016 og det resterende likviditetsbehov er der opnået et forhåndstilsagn om ligeledes vil blive inddækket.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Andre eksterne omkostninger		-173.413	0
Bruttoresultat		-173.413	0
Personaleomkostninger	1	-327.178	0
Resultat før finansielle poster		-500.591	0
Finansielle indtægter	2	0	367
Finansielle omkostninger	3	-7.948	-3.213
Resultat før skat		-508.539	-2.846
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-508.539	-2.846

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-508.539	-2.846
		-508.539	-2.846

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		214.894.613	66.777.877
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.700.137	0
Materielle anlægsaktiver	4	217.594.750	66.777.877
Anlægsaktiver		217.594.750	66.777.877
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.509	4.509
Andre tilgodehavender		4.719	4.719
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
Periodeafgrænsningsposter		185.582	0
Tilgodehavender		194.810	9.228
Likvide beholdninger		424.700	332.919
Omsætningsaktiver		619.510	342.147
Aktiver		218.214.260	67.120.024

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		777.777	777.777
Overført resultat		4.218.339	4.726.878
Egenkapital	5	4.996.116	5.504.655
Kreditinstitutter		158.776.448	33.516.697
Anden gæld		35.263.515	23.953.436
Langfristede gældsforpligtelser	7	194.039.963	57.470.133
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.701.884	54.485
Gæld til associerede virksomheder		770.079	19.066
Selskabsskat		149	149
Anden gæld		5.706.069	4.071.536
Kortfristede gældsforpligtelser		19.178.181	4.145.236
Gældsforpligtelser		213.218.144	61.615.369
Passiver		218.214.260	67.120.024
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	777.777	4.726.878	5.504.655
Årets resultat	0	-508.539	-508.539
Egenkapital 31. december	777.777	4.218.339	4.996.116

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	327.178	0
	327.178	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	0
Med henvisning til årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen ikke oplyst.		
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	367
	0	367
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	6.013	0
Andre finansielle omkostninger	1.935	3.213
	7.948	3.213
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	66.777.877	0
Tilgang i årets løb	148.116.736	2.700.137
Kostpris 31. december	214.894.613	2.700.137
Regnskabsmæssig værdi 31. december	214.894.613	2.700.137

I opførelsesperioden er der aktiveret renteomkostninger på DKK 7.821.016. Renteomkostningerne repræsenterer de renter, som i opførelsesperioden er påløbet de lån, der er anvendt til finansiering af grundkøb og byggeomkostninger mv. Der er i byggeperioden aktiveret lønninger med DKK 1.129.501, hvoraf DKK 755.311 er aktiveret i 2015. Lønningerne repræsenterer byggesagshonorar i byggeperioden.

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 777.777 aktier à nominelt DKK 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet blev stiftet den 26. september 2012 med en kapital på DKK 500.000 til kurs 100. Den 25. september 2013 blev der foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 277.777 til kurs 1.800, hvoraf DKK 166.666 til kurs 1.800 blev indbetalt kontant og DKK 111.111 blev indbetalt ved konvertering af gæld til kurs 1.800.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
6 Hensættelse til udskudt skat		
Skattemæssigt underskud til fremførelse	-112.000	0
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>112.000</u>	<u>0</u>
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	112.000	258
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>-112.000</u>	<u>-258</u>
Regnskabsmæssig værdi	0	0

Noter til årsregnskabet

7 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	158.776.448	33.516.697
Langfristet del	158.776.448	33.516.697
Inden for 1 år	0	0
	<u>158.776.448</u>	<u>33.516.697</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	14.727.077	2.705.436
Mellem 1 og 5 år	20.536.438	21.248.000
Langfristet del	<u>35.263.515</u>	<u>23.953.436</u>
Inden for 1 år	5.118.744	3.984.000
Øvrig kortfristet gæld	587.325	87.536
Kortfristet del	<u>5.706.069</u>	<u>4.071.536</u>
	<u>40.969.584</u>	<u>28.024.972</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 35.512, der giver pant i grunde og bygninger samt sekundært pant i alle ejerpangebrev, som udstedes med primært pant til bankforbindelse til en samlet regnskabsmæssig værdi af	214.894.613	66.777.877
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Danske Bank:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 176.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi	217.594.750	66.777.877

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Danske Bank:
Provenue i realkreditfinansiering på DKK 170.173.680 samt transport i stillede entreprenørgaranti på DKK 18.078.000.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som sambeskattet selskab, hæfter selskabet fra og med 1. juli 2012 solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Diverse

Selskabet har givet tredjepart transport i alle selskabets rettigheder i henhold til købsaftale af grund, herunder ret til at indtræde i købsaftalen og tage skøde på ejendommen, hvis låneaftalen bliver misligholdt. Der er tinglyst salgs- og pantsætningsforbud på grunden med tredjepart som påtaleberettiget. Tredjepart har indtrædelsesret i entreprisekontrakter og rådgiveraftaler og transport i sikkerheder stillet i henhold til disse efter ABR89, AB92 og ABT93 eller på andet grundlag.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

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

Fjordstjernen Holding ApS, Svanninge, CVR nr. 34 60 94 46
Ejendomsselskabet Kildehaven A/S, Svanninge, CVR nr. 31 93 54 23

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 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.

Resultatopgørelsen

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Regnskabspraxis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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 fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Ejendommen er opdelt i 84 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 anskaffessum 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 løbende efter dette princip, jf. 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 anskaffessum med fradrag af servicearealtilskuddet. Denne del af ejendommen er indregnet efter dette princip. Servicearealerne

Regnskabspraksis

afskrives over forventet levetid.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.