
Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Isefjords Alle 25-27, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 34 61 39 23

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 25/4 2017

Michael Alstrøm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Noter, regnskabspraksis 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. april 2017

Direktion

Majbritt Nyholm

Bestyrelse

Jerrick Spang Petersen

Benny Evan Jørgensen

Majbritt Nyholm

Bjarne Becker Iversen

Kenneth Jensen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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;

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holbæk, den 25. april 2017

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 Danske Bank
Ahlgade 28
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for 2016 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 2016 udviser et underskud på DKK 9.835.096, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.838.980.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt over 50% af sin kapital, og ledelsen er opmærksom på reglerne i Selskabslovens § 119 omkring reetablering af kapitalen. Selskabets fortsatte drift er, som anført i årsregnskabsnote 1, afhængig af at nuværende kreditaftaler med ekstern kreditgiver kan opretholdes og at kreditgiver ikke stiller krav om betaling af renter og afdrag som fastsat i kreditaftalen. Der er i 2017 opnået støtte fra kreditgiver, som kan sikre selskabets fortsatte drift i 2017. Ledelsen har i øvrigt iværksat en række initiativer til forbedring af drift, indtjening og likviditet for de kommende år. Baseret på disse tiltag forventer ledelsen en positiv udvikling fremover, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

Drift

Det første år i drift for Fjordstjernen har været yderst begivenhedsrigt.

De første beboere flyttede ind 3. januar 2016, og medio marts var alle 63 lejligheder til ældre beboet. Og hurtigt derefter var der venteliste på 25 – 35 borgere, hvilket der stadig var ved årets udgang. Som forventet tog det længere tid at få alle lejligheder til voksne med funktionsnedsættelse og behov for rehabilitering beboet. Ved årets udgang var der 5 ledige boliger i de 2 enheder.

Så mange nye beboere, i alt 72 på et år giver på alle måder travlhed. Både for administrationen, hvor der er rigtig mange dokumenter der skal udarbejdes, men især for de ansatte i enhederne der skal varetage omsorg og pleje for så mange nye beboere, med individuelle og ofte meget komplekse behov. Det skyldes en imponerende indsats fra alle ledere og ansatte, at det første år i drift er blevet så stor en succes, en succes der gør at ventelisterne har været stigende gennem året. Der har været afholdt 7 fælles arrangementer for beboere, ansatte og pårørende i den skønne Café, hvilket har været med stor succes hver gang.

Flere organisationer, som LEV, Hjernesagen, Hjerneskadeforeningen og Spastikerforeningen har også brugt Caféen til forskellige arrangementer. Også disse arrangementer har været med stor tilslutning og stor succes.

Ledelsesberetning

Det har således også været et meget travlt år i forhold til HR, i alt var der ansat 117 personer pr. 31. december 2016, langt de fleste er deltidsansatte. Det er et stort administrativt arbejde, at få oprettet så mange nye medarbejdere, og det er et kæmpe arbejde at få alle oplært til den kultur som er den bærende på Fjordstjernen.

Fjordstjernen havde i december 2016 uanmeldt tilsyn fra Sociale tilsyn Øst. Der var stor ros til Fjordstjernen på alle temaerne der blev gennemgået af tilsynet. Dette betyder at der er udkommet en særdeles positiv rapport, der roser at en så ung organisation har så implementerede retningslinjer, kultur og værdisæt.

Økonomisk har 2016 langt fra været tilfredsstillende. Resultatet er et underskud på 9.835.098 kr. Dette skyldes især store udfordringer med individuelle konkrete bevillinger til de ældre borgere.

I juni 2016 havde Fjordstjernen i alt 75 beboere. 57 beboere var fra Holbæk Kommune, ud af de 57 beboere, havde Fjordstjernen tvister om bevillinger med 54 beboere. Samlet blev 14 sager, alle med Holbæk Kommune, sendt til Ankestyrelsen i 2016. Fjordstjernens beboere fik medhold i 13 af de 14 sager. Desværre valgte Holbæk Kommune i flere sager, at undlade at følge Ankestyrelsens afgørelser.

I juni havde Fjordstjernen således 19 beboere fra andre kommuner end Holbæk. Der er ikke oplevet nogen sager med disse beboere.

De mange tvister med Holbæk Kommune, og sagerne til Ankestyrelsen, har været særdeles økonomisk og administrativt belastende for Fjordstjernen. Ved årets udgang er der stadig tvist om flere af sagerne, som Fjordstjernen derfor har valgt at fremsende til Det Kommunale Tilsyn, under Statsforvaltningen.

En kæmpe tvist var betaling for levering af Sundhedslovens ydelser, allerede i marts 2016 gør vi fra Fjordstjernen opmærksom på, at der er brug for ændrede vilkår, i den aftale der var om levering og betaling af Sundhedslovens ydelser, som skulle genforhandles i marts. Først i september 2016 bliver dette taget op af Holbæk Kommune, og ender med at skulle politisk besluttes. I september mister Fjordstjernen, på baggrund af byrådets beslutning, retten til levering af Sundhedslovens ydelser. De skal fra 1. januar 2017 leveres af ansatte på Samsøvej. Heldigvis er de pårørende på Fjordstjernen særdeles aktive, og gennem deres ihærdige indsats lykkes det at få ændret beslutningen på et byrådsmøde i december måned.

Fjordstjernen havde i 2016 store udfordringer med likviditeten, der dels skyldes ovennævnte tvister med Holbæk Kommune samt manglende hensættelse af likviditet til færdiggørelse af byggeriet. Fjordstjernen har derfor ved årets udgang et udestående med betaling af afdrag og renter til ekstern kreditgiver. Fjordstjernen skal derfor i 2017 have fokus på likviditet og indtjening.

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud, efter skat på DKK 9.835.096, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 4.838.980.

Resultatet må betegnes som ikke tilfredsstillende og under budget, men der er foretaget tilretninger i

Ledelsesberetning

forretningen for at forbedre resultatet for 2017.

Forretningsudvikling

De tidligere nævnte tilretninger, for at opnå forbedret resultat, vil være fokusområde for 2017.

Et nyt tiltag i 2017 er oprettelsen af Fjordcentret, der åbner 1. maj 2017. Det er aktivitets og beskæftigelsestilbud, for beboere på Fjordstjernen samt borgere udefra. Fjordcentret får base i parterre vest, i konferencelokalet. Men vil også benytte fitness, wellness og de skønne udendørsmuligheder der er ved havnen.

Videnscenter Fjordstjernen hvor der tilbydes uddannelser, kurser både internt og eksternt vil blive en realitet i 2017. Allerede i februar og marts 2017 vil de 3 første AMU kurser om neuropædagogik blive afholdt. Fjordstjernen har de skønneste faciliteter til at afholde kurser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til årsregnskabs note 1, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af tilgodehavender for salg og tjenesteydelser til TDKK 4.257. Der er skønsmæssigt hensat 25% til tab, svarende til TDKK 1.064.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold ud over det anførte.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		43.546.424	-173.413
Personaleomkostninger	2	-48.424.883	-327.178
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-861.914	0
Resultat før finansielle poster		-5.740.373	-500.591
Finansielle omkostninger	4	-4.094.723	-7.948
Resultat før skat		-9.835.096	-508.539
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-9.835.096	-508.539

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-9.835.096	-508.539
		-9.835.096	-508.539

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		207.409.982	214.894.613
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.928.221	2.700.137
Materielle anlægsaktiver	5	211.338.203	217.594.750
Anlægsaktiver		211.338.203	217.594.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.908.998	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		73.009	4.509
Andre tilgodehavender		1.541.019	4.719
Udskudt skatteaktiv	7	0	0
Periodeafgrænsningsposter		140.895	185.582
Tilgodehavender		10.663.921	194.810
Likvide beholdninger		3.117.610	424.700
Omsætningsaktiver		13.781.531	619.510
Aktiver		225.119.734	218.214.260

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		777.777	777.777
Overført resultat		-5.616.757	4.218.339
Egenkapital	6	-4.838.980	4.996.116
Gæld til realkreditinstitutter		162.850.953	0
Kreditinstitutter		3.747.920	158.776.448
Anden gæld		36.382.259	35.263.515
Langfristede gældsforpligtelser	8	202.981.132	194.039.963
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.944.604	0
Kreditinstitutter	8	59.767	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.538.651	12.701.884
Gæld til associerede virksomheder		29.732	770.079
Selskabsskat		0	149
Deposita		3.346.794	0
Anden gæld	8	15.760.886	5.706.069
Periodeafgrænsningsposter		297.148	0
Kortfristede gældsforpligtelser		26.977.582	19.178.181
Gældsforpligtelser		229.958.714	213.218.144
Passiver		225.119.734	218.214.260
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	777.777	4.218.339	4.996.116
Årets resultat	0	-9.835.096	-9.835.096
Egenkapital 31. december	777.777	-5.616.757	-4.838.980

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets engagement med ekstern kreditgiver kan opretholdes, og at kreditgiver ikke stiller krav om betaling af renter og afdrag, som fastsat i kreditaftalen. Ledelsen har løbende været i dialog med kreditgiver, og kreditgiver har i 2017 bekræftet at ville støtte selskabet således, at selskabet kan overholde sine forpligtelser, når de forfalder. Støtten er tidsmæssigt begrænset til 31. maj 2018. Årsregnskabet er derfor opstillet under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der i selskabets tilgodehavender for salg og tjenesteydelser indregnet TDKK 4.257 vedrørende ydelser for ældrepleje faktureret til en af samarbejdskommunerne. Beløbet er forfalden til betaling. Der har gennem hele 2016 været væsentlig uenighed om plejebehovet samt fra hvilken dato kommunen var forpligtet til at betale for de pågældende ydelser. Der er gennem dialog opnået enighed om afregningen for en række af beboerne og afregningen for disse er tilpasset de indgåede aftaler. Der mangler stadig en endelig afklaring for en række beboere. Det er ledelsens opfattelse, at disse verserende sager i væsentligt omfang vil føre til betaling af det indregnede tilgodehavende. Ledelsen er om nødvendigt indstillet på at føre en sag mod kommunen med henblik på betaling af udeståender. Idet sagerne imidlertid ikke er afsluttede og i flere tilfælde også afhænger af ankestyrelsens vurdering, har selskabets ledelse valgt skønsmæssigt at hensætte 25% på tilgodehavendet.

2 Personaleomkostninger

	2016 DKK	2015 DKK
Lønninger	42.012.373	327.178
Pensioner	4.535.553	0
Andre omkostninger til social sikring	1.090.781	0
Andre personaleomkostninger	786.176	0
	48.424.883	327.178
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	620.792	0
Bestyrelse	90.000	0
	710.792	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	108	2

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	861.914	0
	861.914	0
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger associerede virksomheder	4.653	6.013
Andre finansielle omkostninger	4.090.070	1.935
	4.094.723	7.948
5 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	214.894.612	2.700.137
Tilgang i årets løb	2.308.641	1.767.553
Afgang i årets løb	-6.415.148	-3.700
Kostpris 31. december	210.788.105	4.463.990
Årets afskrivninger	3.378.123	535.769
Ned- og afskrivninger 31. december	3.378.123	535.769
Regnskabsmæssig værdi 31. december	207.409.982	3.928.221
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	7.418.327	0

Noter til årsregnskabet

6 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.

	2016	2015
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.733.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-234.000	0
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-3.768.000	-112.000
Overført til udskudt skatteaktiv	2.269.000	112.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	2.269.000	112.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-2.269.000	-112.000
Regnskabsmæssig værdi	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

8 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:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	146.044.770	0
Mellem 1 og 5 år	16.806.183	0
Langfristet del	162.850.953	0
Inden for 1 år	3.944.604	0
	166.795.557	0
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	3.747.920	158.776.448
Langfristet del	3.747.920	158.776.448
Inden for 1 år	55.884	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	3.883	0
Kortfristet del	59.767	0
	3.807.687	158.776.448
Anden gæld		
Efter 5 år	15.382.259	14.727.077
Mellem 1 og 5 år	21.000.000	20.536.438
Langfristet del	36.382.259	35.263.515
Inden for 1 år	4.000.000	5.118.744
Øvrig kortfristet gæld	11.760.886	587.325
Kortfristet del	15.760.886	5.706.069
	52.143.145	40.969.584

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	207.409.982	214.894.613
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Danske Bank:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.500, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi	207.409.981	217.594.750

Eventualforpligtelser

Moderselskabet og koncernen indgår i sambeskatning. Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet J.S.R. af 1.11.83 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har givet panthaver 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 panthaver som påtaleberettiget. Panthaver har indtrædelsesret i entreprisekontrakter og rådgiveraftaler og transport i sikkerheder stillet i henhold til disse efter ABR89, AB92 og ABT93 eller på andet grundlag.

Af de likvide midler er DKK 1.317.550 bundet i friplejeboligdelen og kan således alene disponeres i forhold til beboerne.

10 Nærtstående parter

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

Fjordstjernen Holding ApS, Svninge, CVR nr. 34 60 94 46
Ejendomsselskabet Kildehaven A/S, Svninge, CVR nr. 31 93 54 23
Holdingselskabet J.S.R. af 1.11.83 ApS, CVR nr. 24 24 50 71

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for 2016 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 2016 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

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.

Noter, regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger

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

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.

Noter, regnskabspraksis

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 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 anskaffelsessum med fradrag af servicearealtilskuddet. Denne del af ejendommen er indregnet efter dette princip. Servicearealerne 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 8-10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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.

Noter, regnskabspraksis

Egenkapital

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.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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