

## Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Isefjords Alle 25-27  
4300 Holbæk  
CVR-nr. 34613923

### Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
16.05.2022

---

**Michael Alstrøm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	9
Balance pr. 31.12.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2021	12
Pengestrømsopgørelse for 2021	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	19

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Isefjords Alle 25-27

4300 Holbæk

CVR-nr.: 34613923

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Michael Alstrøm, formand

Benny Evan Jørgensen

Mette Vagner Johannesen

Hanne Munkholm Møller

## Direktion

Annica Wera Elisabeth Granstrøm, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 16.05.2022

## Direktion

**Annica Wera Elisabeth Granstrøm**

direktør

## Bestyrelse

**Michael Alstrøm**

formand

**Benny Evan Jørgensen**

**Mette Vagner Johannesen**

**Hanne Munkholm Møller**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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. Fejlinformation 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 årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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 anvendte 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Vores ansvar er herudover 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.

Aarhus, den 16.05.2022

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jakob Boutrup Ditlevsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2021	2020	2019	2018/19	2017/18
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	89.357	83.052	50.022	70.829	62.972
Driftsresultat	5.746	8.822	5.055	6.170	25.421
Resultat af finansielle poster	716	(542)	(1.192)	(3.237)	(4.220)
Årets resultat	5.040	6.458	3.050	2.288	6.911
Balancesum	225.512	221.240	214.588	209.632	213.875
Investeringer i materielle aktiver	882	355	183	78	61
Egenkapital	46.937	41.897	35.439	4.299	2.011
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	11,35	16,70	15,40	72,50	464,00
Soliditetsgrad (%)	20,80	18,89	16,50	2,10	0,90

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

### Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum



### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 5.040 t.kr. mod et overskud på 6.458 t.kr. i sidste regnskabsperiode.

Det bemærkes, at en betydelig selskabsgæld til privat investor i efteråret 2019 blev konverteret til aktier i forbindelse med en gennemført kapitalforhøjelse, og at bortfald af hidtidige dermed forbundne finansieringsudgifter, der ellers ville påhvile friplejehjemsdriften, således har bidraget væsentligt til årets resultat.

Selskabet påregner dog, uanset gældskonverteringen, at egenkapitalen over de kommende år fortsat skal kunne servicere en indfrielse af den konverterede gæld.

Ledelsen har etableret og anvender styringsværktøjer, der bidrager positivt til en effektiv forretningsdrift og resultatskabelse.

På baggrund af ovenstående har bestyrelsen i 2021 indledt en opdatering af selskabets strategi for de kommende år, herunder med særlig sigte på fortsat udvikling af fagkompetencer og brugertilbud samt fastholdelse af medarbejdere.

COVID-19 forventes også i 2022 at have en begrænset effekt på selskabets finansielle stilling. Der har dog fortsat været flere sygedage blandt personalet, ligesom der fortsat kan konstateres længere kommunale sagsbehandlingstider afledt af pandemien, bl.a. i forbindelse med visitering af nye beboere, og afklaring af selskabets andel den centrale pulje til kompensation af merudgifter ifm. Covid-19.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Bestyrelsen finder årets resultat tilfredsstillende og inden for rammerne af den forventede udvikling.

Der foreligger tilmed nu en færdigbearbejdet strategi og dertil igangsatte implementeringstiltag, og alle medarbejdere har gennemgået et supplerende kompetenceudviklingsforløb i neuropædagogik.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer fortsat at kunne opretteholde en pæn overskudsgivende drift i de kommende år og at den konverterede gæld i løbet af de nærmeste år fuldt ud kan indfries gennem målrettede kapitalnedsættelser.

Selskabet forventer dog øgede udgifter afledt af de eksisterende nationale strukturelle udfordringer i sektoren, når det gælder fastholdelse af medarbejdere og tiltrækning af nye medarbejdere og deres lønvilkår, hvilket derfor også afspejler sig i selskabets strategi. Selskabet har således også indledt initiativer, der imødekommer disse udfordringer.

Der er indledt en dialog med kommunen omkring vederlaget for selskabets sundhedsindsatser med henblik på i højere grad at få selskabets omkostninger dertil dækket. Endvidere planlægges en videre digitalisering af ledelsens styringsredskaber.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	2	<b>89.357.478</b>	<b>83.051.718</b>
Personaleomkostninger	3	(79.744.178)	(70.471.020)
Af- og nedskrivninger	4	(3.867.313)	(3.758.701)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.745.987</b>	<b>8.821.997</b>
Andre finansielle indtægter	5	1.273.449	0
Andre finansielle omkostninger	6	(557.739)	(542.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.461.697</b>	<b>8.279.997</b>
Skat af årets resultat	7	(1.421.574)	(1.821.599)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>5.040.123</b>	<b>6.458.398</b>

# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		184.934.173	190.470.883
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.190.501	2.275.020
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>187.124.674</b>	<b>192.745.903</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		18.026.292	0
<b>Finansielle aktiver</b>	10	<b>18.026.292</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>205.150.966</b>	<b>192.745.903</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.465.925	7.229.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.554	720.528
Andre tilgodehavender		744.139	854.941
Periodeafgrænsningsposter	11	879.987	1.101.281
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.112.605</b>	<b>9.906.680</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.248.274</b>	<b>18.587.278</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.360.879</b>	<b>28.493.958</b>
<b>Aktiver</b>		<b>225.511.845</b>	<b>221.239.861</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		3.111.109	3.111.109
Overført overskud eller underskud		43.826.205	38.786.082
<b>Egenkapital</b>		<b>46.937.314</b>	<b>41.897.191</b>
Udskudt skat	12	4.453.200	3.645.003
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.453.200</b>	<b>3.645.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter		141.656.947	146.181.258
Bankgæld		49.432	79.688
Anden gæld		5.557.430	5.262.512
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>147.263.809</b>	<b>151.523.458</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	4.554.567	4.462.894
Deposita		3.556.129	3.556.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.229.314	2.319.390
Gæld til associerede virksomheder		16.461	16.461
Skyldig skat		613.372	2.567.766
Anden gæld		15.539.289	10.912.817
Periodeafgrænsningsposter	14	348.390	338.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.857.522</b>	<b>24.174.209</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>174.121.331</b>	<b>175.697.667</b>
<b>Passiver</b>		<b>225.511.845</b>	<b>221.239.861</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	18		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	19		
Koncernforhold	20		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.111.109	38.786.082	41.897.191
Årets resultat	0	5.040.123	5.040.123
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.111.109</b>	<b>43.826.205</b>	<b>46.937.314</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Driftsresultat		5.745.987	8.821.997
Af- og nedskrivninger		3.867.313	3.758.701
Ændringer i arbejdskapital	15	3.635.027	2.197.648
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>13.248.327</b>	<b>14.778.346</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.273.449	0
Betalte finansielle omkostninger		(557.739)	(542.000)
Refunderet/(betalt) skat		(2.567.771)	498.423
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>11.396.266</b>	<b>14.734.769</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(882.391)	(355.068)
Salg af materielle aktiver		2.636.307	0
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>1.753.916</b>	<b>(355.068)</b>
<b>Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering</b>		<b>13.150.182</b>	<b>14.379.701</b>
Nettoafdrag, lån		(4.462.894)	(4.151.249)
Værdipapirer		(18.026.292)	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(22.489.186)</b>	<b>(4.151.249)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(9.339.004)</b>	<b>10.228.452</b>
Likvider primo		18.587.278	8.358.826
<b>Likvider ultimo</b>		<b>9.248.274</b>	<b>18.587.278</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		9.248.274	18.587.278
<b>Likvider ultimo</b>		<b>9.248.274</b>	<b>18.587.278</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## 2 Bruttofortjeneste/-tab

I andre driftsindtægter indgår COVID-19 relateret kompensation for 740 t.kr.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	67.468.790	60.284.846
Pensioner	7.761.748	7.221.628
Andre omkostninger til social sikring	20.764	13.948
Andre personaleomkostninger	4.492.876	2.950.598
	<b>79.744.178</b>	<b>70.471.020</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>169</b>	<b>160</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	910.265	907.844
	<b>910.265</b>	<b>907.844</b>

## 4 Af- og nedskrivninger

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	3.867.313	3.758.701
	<b>3.867.313</b>	<b>3.758.701</b>

**5 Andre finansielle indtægter**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdireguleringer	1.258.329	0
Øvrige finansielle indtægter	15.120	0
	<b>1.273.449</b>	<b>0</b>

**6 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Dagsværdireguleringer	177.528	0
Øvrige finansielle omkostninger	380.211	542.000
	<b>557.739</b>	<b>542.000</b>

**7 Skat af årets resultat**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	613.377	2.567.766
Ændring af udskudt skat	808.197	(746.167)
	<b>1.421.574</b>	<b>1.821.599</b>

**8 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overført resultat	5.040.123	6.458.398
	<b>5.040.123</b>	<b>6.458.398</b>

**9 Materielle aktiver**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	205.864.210	5.248.199
Tilgange	182.969	699.422
Afgange	(2.636.307)	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>203.410.872</b>	<b>5.947.621</b>
Af- og nedskrivninger primo	(15.393.327)	(2.973.179)
Årets afskrivninger	(3.083.372)	(783.941)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(18.476.699)</b>	<b>(3.757.120)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>184.934.173</b>	<b>2.190.501</b>



**10 Finansielle aktiver**

	<b>Andre værdipapirer og kapital- andele kr.</b>
Tilgange	16.945.491
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.945.491</b>
Årets opskrivninger	1.258.329
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.258.329</b>
Årets nedskrivninger	(177.528)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(177.528)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>18.026.292</b>

### 11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger som abonnementer og lignende.

### 12 Udskudt skat

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	4.552.649	3.744.452
Hensatte forpligtelser	(99.449)	(99.449)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>4.453.200</b>	<b>3.645.003</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Primo	3.645.003	4.391.168
Indregnet i resultatopgørelsen	808.197	(746.167)
Øvrige reguleringer	0	2
<b>Ultimo</b>	<b>4.453.200</b>	<b>3.645.003</b>

Udskudt skat er afsat med 22 %.

### 13 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.524.311	4.418.126	141.656.947	122.441.123
Bankgæld	30.256	44.768	49.432	0
Anden gæld	0	0	5.557.430	0
	<b>4.554.567</b>	<b>4.462.894</b>	<b>147.263.809</b>	<b>122.441.123</b>

### 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i den følgende regnskabsperiode.

**15 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i tilgodehavender	(1.205.925)	(325.863)
Ændring i leverandørgæld mv.	4.840.952	2.523.511
	<b>3.635.027</b>	<b>2.197.648</b>

**16 Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet J.S.R. af 1.11.83 ApS. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

**17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 184.934.173 kr. pr. 31.12.2021.

Endvidere er der givet ejendomsforbehold i selskabets køretøj for 106.000 kr. pr. 31.12.2021.

**18 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Fjordstjernen Holding ApS, Svinninge, CVR-nr. 34 60 94 46

Ejendomsselskabet Kildehaven A/S, Svinninge, CVR-nr. 31 93 54 23

Holdingselskabet J.S.R. af 1.11.83 ApS, Lyngby-Taarbæk, CVR-nr. 24 24 50 71

**19 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår**

Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

**20 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Holdingselskabet J.S.R. af 1.11.83 ApS, Lyngby-Taarbæk, CVR-nr. 24 24 50 71.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse C (mellem).

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Operationelle leasingaftaler**

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger.