

## **Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S**

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

### **Årsrapport 01.05.2019 - 31.12.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
11.05.2020

---

**Michael Alstrøm**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	9
Balance pr. 31.12.2019	10
Egenkapitalopgørelse for 2019	12
Pengestrømsopgørelse for 2019	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	18

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Fjordstjernen Boliger og Sundhedscenter A/S

Isefjords Alle 25-27

4300 Holbæk

CVR-nr.: 34613923

Hjemsted: Holbæk

Regnskabsår: 01.05.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Michael Alstrøm, formand

Mette Vagner Johannesen

Hanne Munkholm Møller

Benny Evan Jørgensen

Jens Stenbæk

## Direktion

Annica Wera Elisabeth Granstrøm, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 06.05.2020

## Direktion

**Annica Wera Elisabeth Granstrøm**

direktør

## Bestyrelse

**Michael Alstrøm**

formand

**Mette Vagner Johannesen**

**Hanne Munkholm Møller**

**Benny Evan Jørgensen**

**Jens Stenbæk**

# 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 01.05.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.05.2019 - 31.12.2019 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 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.

### 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. 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 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 06.05.2020

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jakob Boutrup Ditlevsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne27725

# Ledelsesberetning

## Hoved- og nøgletal

	2019 t.kr.	2018/19 t.kr.	2017/18 t.kr.	2017 t.kr.	2016 t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttofortjeneste	50.022	70.829	62.972	17.223	43.546
Driftsresultat	5.055	6.170	12.452	(1.847)	(5.914)
Resultat af finansielle poster	(1.192)	(3.237)	(4.220)	(1.436)	(5914)
Årets resultat	3.050	2.288	6.911	(343)	(9.835)
Balancesum	214.588	209.632	213.875	222.684	225.120
Investeringer i materielle aktiver	183	78	61	107	4.076
Egenkapital	35.439	4.299	2.011	(4.900)	(4.839)
<b>Nøgletal</b>					
Egenkapitalforrentning (%)	15,4	72,5	464,0	7,0	200
Soliditetsgrad (%)	16,5	2,1	0,9	-2,2	(2,1)

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 3.050 t.kr. mod et overskud på 2.288 t.kr. i sidste regnskabsperiode. Selskabet har omlagt regnskabsperiode, således at dette regnskab omfatter perioden 1. maj 2019 - 31. december 2019.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der henvises til årsregnskabets note 2, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, der efter foretagne afskrivninger udgør 3.616 t.kr.

Heraf er der yderligere skønsmæssigt hensat 7/8 til tab, svarende til 3.164 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes at have en begrænset effekt på selskabets finansielle stilling. Der har været flere sygedage blandt personalet for at undgå en eventuel smittespredning blandt beboerne. Derudover har der været i perioden været øget tomgang grundet længere behandlingstider.

Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>50.022.305</b>	<b>70.828.785</b>
Personaleomkostninger	3	(42.479.292)	(60.950.187)
Af- og nedskrivninger	4	(2.488.334)	(3.708.148)
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.054.679</b>	<b>6.170.450</b>
Andre finansielle indtægter	5	1.711	2.262
Andre finansielle omkostninger	6	(1.194.172)	(3.239.433)
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.862.218</b>	<b>2.933.279</b>
Skat af årets resultat	7	(812.073)	(645.546)
<b>Årets resultat</b>	8	<b>3.050.145</b>	<b>2.287.733</b>

# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		193.549.681	195.602.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.599.855	2.852.887
<b>Materielle aktiver</b>	9	<b>196.149.536</b>	<b>198.455.100</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>196.149.536</b>	<b>198.455.100</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.036.722	8.320.713
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		835.128	59.114
Andre tilgodehavender		877.899	750.921
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		498.423	0
Periodeafgrænsningsposter	10	831.068	537.497
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.079.240</b>	<b>9.668.245</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.358.826</b>	<b>1.508.682</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>18.438.066</b>	<b>11.176.927</b>
<b>Aktiver</b>		<b>214.587.602</b>	<b>209.632.027</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		3.111.109	777.777
Overført overskud eller underskud		32.327.684	3.521.255
<b>Egenkapital</b>		<b>35.438.793</b>	<b>4.299.032</b>
Udskudt skat	11	4.391.168	2.603.579
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.391.168</b>	<b>2.603.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter		150.394.506	153.541.024
Bankgæld		129.534	60.591
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	0	23.191.968
Anden gæld		1.976.411	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	13	<b>152.500.451</b>	<b>176.793.583</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	13	4.351.042	8.184.300
Deposita		3.556.129	3.556.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.217.828	1.082.071
Gæld til associerede virksomheder		16.461	0
Anden gæld		11.778.930	12.776.533
Periodeafgrænsningsposter	14	336.800	336.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.257.190</b>	<b>25.935.833</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>174.757.641</b>	<b>202.729.416</b>
<b>Passiver</b>		<b>214.587.602</b>	<b>209.632.027</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
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 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	777.777	3.521.255	4.299.032
Kapitalforhøjelse	2.333.332	24.953.296	27.286.628
Koncerntilskud o.l.	0	802.988	802.988
Årets resultat	0	3.050.145	3.050.145
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.111.109</b>	<b>32.327.684</b>	<b>35.438.793</b>

# Pengestrømsopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018/19 kr.
Driftsresultat		5.054.679	6.170.450
Af- og nedskrivninger		2.488.334	3.708.148
Ændringer i arbejdskapital	15	2.218.450	(71.396)
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>9.761.463</b>	<b>9.807.202</b>
Modtagne finansielle indtægter		1.711	2.262
Betalte finansielle omkostninger		(1.194.172)	(3.239.432)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		912.538	0
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>9.481.540</b>	<b>6.570.032</b>
Køb mv. af materielle aktiver		(182.770)	(78.485)
<b>Pengestrømme vedrørende investeringer</b>		<b>(182.770)</b>	<b>(78.485)</b>
Nettoafdrag, lån		(30.538.242)	(7.561.031)
Kapitalforhøjelse ved gældskonvertering		27.286.628	0
Koncerntilskud		802.988	0
<b>Pengestrømme vedrørende finansiering</b>		<b>(2.448.626)</b>	<b>(7.561.031)</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>6.850.144</b>	<b>(1.069.484)</b>
Likvider primo		1.508.682	2.578.166
<b>Likvider ultimo</b>		<b>8.358.826</b>	<b>1.508.682</b>
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		8.358.826	1.508.682
<b>Likvider ultimo</b>		<b>8.358.826</b>	<b>1.508.682</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes at have en begrænset effekt på selskabets finansielle stilling. Der har været flere sygedage blandt personalet for at undgå en eventuel smittespredning blandt beboerne. Derudover har der været i perioden været øget tomgang grundet længere behandlingstider.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er i selskabets tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser indregnet 3.616 t.kr. vedrørende ydelser for ældrepleje faktureret til en af samarbejdskommunerne. Beløbet er forfaldet til betaling. Tilgodehavendet er opstået i 2016 og 2017 som følge af uenighed om, fra hvilken dato kommunen var forpligtet til at betale for de pågældende ydelser. Der er i 2019 faldet afgørelse i sagen til fordel for kommunen. Sagen er anket af selskabet. Ledelsen har derfor af procesrisikomæssige grunde valgt skønsmæssigt at hensætte 7/8 af sit tilgodehavende hos kommunen, da der således med dette tilgodehavende er forbundet en væsentlig risiko.

## 3 Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Gager og lønninger	35.934.446	51.655.999
Pensioner	4.290.701	5.986.930
Andre omkostninger til social sikring	7.952	6.375
Andre personaleomkostninger	2.246.193	3.300.883
	<b>42.479.292</b>	<b>60.950.187</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>151</b>	<b>143</b>

	<b>Ledelses-</b>	<b>Ledelses-</b>
	<b>vederlag</b>	<b>vederlag</b>
	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Samlet for ledelseskategorier	527.008	717.819
	<b>527.008</b>	<b>717.819</b>

## 4 Af- og nedskrivninger

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Afskrivninger på materielle aktiver	2.488.334	3.708.148
	<b>2.488.334</b>	<b>3.708.148</b>

**5 Andre finansielle indtægter**

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.711	2.262
	<b>1.711</b>	<b>2.262</b>

**6 Andre finansielle omkostninger**

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	822.844	2.649.303
Øvrige finansielle omkostninger	371.328	590.130
	<b>1.194.172</b>	<b>3.239.433</b>

**7 Skat af årets resultat**

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring af udskudt skat	849.763	645.546
Regulering vedrørende tidligere år	(37.690)	0
	<b>812.073</b>	<b>645.546</b>

**8 Forslag til resultatdisponering**

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Overført resultat	3.050.145	2.287.733
	<b>3.050.145</b>	<b>2.287.733</b>

**9 Materielle aktiver**

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	205.864.210	4.710.361
Tilgange	0	182.770
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>205.864.210</b>	<b>4.893.131</b>
Af- og nedskrivninger primo	(10.261.997)	(1.857.474)
Årets afskrivninger	(2.052.532)	(435.802)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.314.529)</b>	<b>(2.293.276)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>193.549.681</b>	<b>2.599.855</b>

**10 Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter vedrører forudbetalte omkostninger som abonnementer og lignende.

**11 Udskudt skat**



	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Materielle aktiver	4.571.364	3.487.480
Fremførbare skattemæssige underskud	(180.196)	(883.901)
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>4.391.168</b>	<b>2.603.579</b>

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	2.603.579	(153.960)
Indregnet i resultatopgørelsen	849.763	645.546
Øvrige reguleringer	937.826	2.111.993
<b>Ultimo</b>	<b>4.391.168</b>	<b>2.603.579</b>

Udskudt skat er afsat med 22 %.

## 12 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører primært lån.

## 13 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2019 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2019 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.267.072	4.174.963	150.394.506	122.102.256
Bankgæld	83.970	54.291	129.534	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.955.046	0	0
Anden gæld	0	0	1.976.411	0
	<b>4.351.042</b>	<b>8.184.300</b>	<b>152.500.451</b>	<b>122.102.256</b>

## 14 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter vedrører modtagne forudbetalinger vedrørende indtægter i den følgende regnskabsperiode.

**15 Ændring i arbejdskapital**

	<b>2019</b>	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ændring i tilgodehavender	87.433	(610.619)
Ændring i leverandørgæld mv.	2.131.017	539.223
	<b>2.218.450</b>	<b>(71.396)</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 193.549.703 kr. pr. 31.12.2019.

Endvidere er der givet ejendomsforbehold i selskabets køretøj for 316.000 kr. pr. 31.12.2019.

**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. Dog er regnskabsåret omlagt og regnskabsåret vedrører 1. maj - 31. december 2019. Sammenligningstal vedrører perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

## 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.

### Tilgodehavender

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

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### 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.

**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.