

# **Concare Ejendomme Holding ApS**

**Humleorevej 10, 4100 Ringsted**

## **Årsrapport for 2016/17**

**CVR-nr. 36 69 06 66**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 1. november 2017

dirigent: Henrik Fuchs Rasmussen

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Concare Ejendomme Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringsted, den 1. november 2017

### Direktion

Henrik Fuchs Rasmussen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Concare Ejendomme Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Concare Ejendomme Holding ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort 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 regnskabsbrugere 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 overste 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.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Ringsted, den 1. november 2017

Ecovis Danmark  
statsautoriseret revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Concare Ejendomme Holding ApS Humbleorevej 10 4100 Ringsted  CVR-nr.: 36 69 06 66 Regnskabsperiode: 1. maj 2016 - 30. april 2017 Hjemsted: Ringsted
<b>Direktion</b>	Henrik Fuchs Rasmussen, direktør
<b>Revision</b>	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
<b>Advokat</b>	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Torvet 21 4600 Køge

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab for datterselskaber og anden dermed beslægtet virksomhed, hvis aktivitet primært vedrører køb, salg og udlejning af ejendomme.



## Resultatopgørelse 1. maj 2016 - 30. april 2017

	Note	2016/2017 kr.	2015/2016 kr.
Administrationsomkostninger		-34.393	-5.000
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-34.393</b>	<b>-5.000</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		219.137	5.282.995
Finansielle indtægter	1	10.632	24.817
Finansielle omkostninger	2	-2.171	-19.376
<b>Resultat før skat</b>		<b>193.205</b>	<b>5.283.436</b>
Skat af årets resultat	3	0	-88
<b>Årets resultat</b>		<b>193.205</b>	<b>5.283.348</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		219.137	7.457.995
Overført resultat		-25.932	-2.174.647
		<b>193.205</b>	<b>5.283.348</b>

## Balance pr. 30. april 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>28.716.769</u>	<u>28.506.632</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>28.716.769</b></u>	<u><b>28.506.632</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>28.716.769</b></u>	<u><b>28.506.632</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>365.085</u>	<u>356.541</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>365.085</b></u>	<u><b>356.541</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>343</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>365.428</b></u>	<u><b>356.541</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>29.082.197</b></u>	<u><b>28.863.173</b></u>

## Balance pr. 30. april 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.077.189	9.858.052
Overført resultat		<u>18.844.101</u>	<u>18.870.033</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>29.046.290</u></b>	<b><u>28.853.085</u></b>
Selskabsskat		0	88
Anden gæld		<u>35.907</u>	<u>10.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>35.907</u></b>	<b><u>10.088</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>35.907</u></b>	<b><u>10.088</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.082.197</u></b>	<b><u>28.863.173</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Noter

	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>10.632</u>	<u>24.817</u>
	<b><u>10.632</u></b>	<b><u>24.817</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>2.171</u>	<u>19.376</u>
	<b><u>2.171</u></b>	<b><u>19.376</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>0</u>	<u>88</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>88</u></b>
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2016	18.648.580	18.648.580
Afgang i årets løb	<u>-9.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>18.639.580</u>	<u>18.648.580</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016	9.858.052	2.400.057
Årets resultat for perioden	<u>219.137</u>	<u>7.457.995</u>
Værdireguleringer 30. april 2017	<u>10.077.189</u>	<u>9.858.052</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b><u>28.716.769</u></b>	<b><u>28.506.632</u></b>

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Concare Ejendomsselskab ApS	Ringsted	100%	1.784.632	256.691
Bygning nr. 123 ApS	Rødovre	100%	15.274.583	-2.883.228
Huginsvej 6 ApS	Ringsted	100%	1.717.494	228.193
Slotsherrensvej 411 ApS	Ringsted	100%	5.278.588	542.912
Concare Byg ApS	Ringsted	100%	0	-999.168
Teestrup Bygade 7A ApS	Ringsted	100%	2.912.869	1.459.455
Rugvænget 6 ApS	Ringsted	100%	1.879.749	1.614.282
Krogsbækvej 11ApS	Ringsted	100%	-131.146	0
			<u>28.716.769</u>	<u>219.137</u>

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	9.858.052	18.870.033	28.853.085
Årets resultat	0	219.137	-25.932	193.205
<b>Egenkapital 30. april 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>10.077.189</b>	<b>18.844.101</b>	<b>29.046.290</b>

### 6 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Concare Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Direktør Henrik Fuchs Rasmussen, Ploatinum Towers Apartments, Ul. Grzybowska 61, A2104, 00-844 Warszawa, Polen

## Noter

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold (fortsat)

#### Ejerforhold

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

Concare Holding ApS, Humleorevej 10, 4100 Ringsted

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Concare Ejendomme Holding ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder”.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Concare Ejendomme Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.