

# **FAMILIEPLEJEN I HOLBÆKS EJENDOMSAKTIESELSKAB**

Årsrapport  
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/10/2012**

---

**Linnea Weinreich**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|   |   |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5 |
|---|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Noter .....                    | 13 |

# Virksomhedsoplysninger

|                        |   |
|------------------------|---|
| <b>Virksomheden</b>    | FAMILIEPLEJEN I HOLBÆKS EJENDOMSAKTIESELSKAB<br>Tveje-Merløse 10<br>4300 Holbæk<br><br>CVR-nr: 15149299<br>Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012 |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank<br>Ahlgade 28<br>4300 Holbæk  |
| <b>Revisor</b>         | TREKRONER REVISION A/S - STATS-AUTORISERED E REVISORER<br>Universitetsparken 2<br>4000 Roskilde<br>CVR-nr: 28991355                             |

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Vi kan tillige oplyse, at ingen af selskabets aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforhold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler selskabet eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tveje-Merløse, den 02/10/2012

## Direktion

Jette Connie Strømberg

## Bestyrelse

Jakob Schiøtt  
Formand

Niels Kristian Christensen

Gudrun Hanne Larsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

## **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 6 i regnskabet omkring usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften, hvori ledelsen redegør for forholdet. Det er således usikkert, hvorvidt der opnås tilsagn om finansiering af driften og eventuelle afdrag på gæld. Det er ledelsens opfattelse, at eventuelle lån vil blive bevilliget og aflægges derfor årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Roskilde, 02/10/2012

Linnea Weinreich  
Statautoriseret revisor  
Trekroner Revision

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at forvalte tilhørende ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -85.360, hvilket ledelsen anser for utilfredstillende. Det negative resultat skyldes primært at den ene af selskabets ejendomme ikke har været udlejet i en del af regnskabsåret. Ledelsen forventer, at ejendommen udlejes inden for de kommende år, hvorefter driften igen forventes at balancere.

## Usikkerhed om fortsat drift

Af selskabets gæld til kapitalejer Driftsfonden ConCura t.kr. 3.074 kan ca. t.kr. 1.000 forfalde til betaling i 2012/13 afhængig af øvrige forhold i fonden.

Af gæld til Driftsfonden ConCura i alt t.kr. 3.074, kan ca. t.kr. 1.000 forfalde til betaling i 2012/13, afhængig af forhold i øvrigt i fonden. Selskabet kan som følge heraf være afhængig af, at der kan optages yderligere lån i den forbindelse.

Selskabets nuværende bankkreditter er en forudsætning for opretholdelse af selskabets nuværende aktivitet. I henhold til bankens standardvilkår kan disse kreditter opsiges med kort varsel og skal årligt genforhandles. Ledelsen forventer, at opnå realkreditfinansiering i ejendommen på almindelige vilkår. Herudover forventer ledelsen, at den ejendom der har stået tom i regnskabsåret, udlejes eller sælges inden for det kommende regnskabsår. Uanset den aktuelle finanskriser forventer ledelsen, at de nødvendige bankkreditter vil blive forlænget og eventuelt udvidet, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

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

### Nettoomsætningen

Nettoomsætningen periodiseres, således at lejen indregnes i den periode den vedrører.

Lejeindtægter, som er modtaget i regnskabsåret, men som vedrører det kommende regnskabsår, opføres under passiverne som modtagne forudbetalinger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger realiserede og urealiserede kursgevinster, realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle 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.

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme samt driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme 100 år

Driftsmidler 3-5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Skyldig skat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteværdier, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

|   | Note | 2011/12        | 2010/11        |
|---|------|----------------|----------------|
|   |      | kr.            | kr.            |
| Nettoomsætning .....  |      | 982.831        | 998.850        |
| Eksterne omkostninger .....   |      | -241.798       | -264.860       |
| <b>Bruttoresultat .....</b>   |      | <b>741.033</b> | <b>611.933</b> |
| Personaleomkostninger .....   |      | -184.920       | -165.281       |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -119.057       | -122.057       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>437.056</b> | <b>446.652</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       |      | 3.571          | 3.931          |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -515.735       | -500.879       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>-75.108</b> | <b>-50.296</b> |
| <b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>                           |      | <b>-75.108</b> | <b>-50.296</b> |
| Skat af årets resultat .....  |      | -10.252        | -15.982        |
| <b>Årets resultat .....</b>   |      | <b>-85.360</b> | <b>-66.278</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                |                |
| Overført resultat .....   |      | -85.360        | -66.278        |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>-85.360</b> | <b>-66.278</b> |

# Balance 30. juni 2012

## Aktiver

|   | Note | 2011/12<br>kr.    | 2010/11<br>kr.    |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                   |      | 10.878.950        | 10.998.007        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> |      | <b>10.878.950</b> | <b>10.998.007</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>            |      | <b>10.878.950</b> | <b>10.998.007</b> |
| Tilgodehavende skat .....                   |      | 429               | 0                 |
| Andre tilgodehavender .....                 |      | 70.378            | 81.235            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>          |      | <b>70.807</b>     | <b>81.235</b>     |
| Likvide beholdninger .....                  |      | 0                 | 11.630            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>70.807</b>     | <b>92.865</b>     |
| <b>AKTIVER I ALT .....</b>                  |      | <b>10.949.757</b> | <b>11.090.872</b> |

# Balance 30. juni 2012

## Passiver

|   | Note     | 2011/12<br>kr.    | 2010/11<br>kr.    |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) ..... |          | 500.000           | 500.000           |
| Overført resultat .....   |          | 800.064           | 885.424           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                      |          | <b>1.300.064</b>  | <b>1.385.424</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 1.963.964         | 2.079.486         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 3.444.814         | 0                 |
| Anden gæld .....  |          | 3.074.253         | 6.150.942         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  | <b>1</b> | <b>8.483.031</b>  | <b>8.230.428</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                |          | 909.063           | 1.208.000         |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 0                 | 11.064            |
| Anden gæld .....  |          | 257.599           | 255.956           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                  |          | <b>1.166.662</b>  | <b>1.475.020</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                               |          | <b>9.649.693</b>  | <b>9.705.448</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT .....</b>   |          | <b>10.949.757</b> | <b>11.090.872</b> |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                                   | Gæld i alt<br>ultimo<br>kr. | Afdrag næste<br>år<br>kr. | Langfristet<br>andel<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 2.118.964                   | 155.000                   | 1.963.964                   | 1.068.000                     |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.444.814                   | 0                         | 3.444.814                   | 3.075.471                     |
| Anden Gæld                        | 3.074.253                   | 0                         | 3.074.253                   | 3.075.471                     |
|                                   | <b>8.638.031</b>            | <b>155.000</b>            | <b>8.483.031</b>            | <b>7.218.942</b>              |

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Af gæld til Driftsfonden ConCura i alt t.kr. 3.074, kan ca. t.kr. 1.000 forfalde til betaling i 2012/13 afhængig af forhold i øvrigt i fonden. Selskabet kan som følge heraf være afhængig af, at der kan optages yderligere lån i den forbindelse.

Selskabets nuværende bankkreditter er en forudsætning for opretholdelse af selskabets nuværende aktivitet. I henhold til bankens standardvilkår kan disse kreditter opsiges med kort varsel og skal årligt genforhandles. Ledelsen forventer, at opnå realkreditfinansiering i ejendommen på almindelige vilkår. Herudover forventer ledelsen, at den ejendom der har stået tom i regnskabsåret, udlejes eller sælges inden for det kommende regnskabsår. Uanset den aktuelle finanskriser forventer ledelsen, at de nødvendige bankkreditter vil blive forlænget og eventuelt udvidet, hvorfor ledelsen aflægger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 2.119, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 30. juni 2012 udgør t.kr. 10.879.

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af kapitalen.

Ejendomsfonden ConCura  
Tveje-Merløse 10  
4300 Holbæk

**Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden**

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 31. okt 2012.