

Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab

Tveje-Merløse 10
4300 Holbæk
CVR-nr. 15 14 92 99

Årsrapport 2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. september 2013

Dirigent, Jakob Schiøtt

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegning	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance pr. 30. juni	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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 ejendomsforbehold 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 9. september 2013

Direktionen

Jakob Schjøtt

Bestyrelsen

Morten Løvschall

Niels Kristian Christensen

Peer Brinkman Høyer

Anne Mette Markhus

Mikael Vester

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 2012 - 30. juni 2013, 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Erklæring 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, den 9. september 2013

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer

Linnea Weinreich
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab Tveje-Merløse 10 4300 Holbæk Telefon: 59534700 Telefax: 59434767 CVR-nr.: 15 14 92 99 Stiftet: 1. maj 1991 Hjemsted: Holbæk Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Morten Løvschall Niels Kristian Christensen Peer Brinkman Høyer Anne Mette Markhus Mikael Vester
Direktion	Jakob Schiøtt
Revision	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Sparekassen Sjælland Isefjords Alle 5 4300 Holbæk
Advokat	Advodan Havnepladsen 6 4300 Holbæk
Moderselskab (ultimate)	Ejendomsfonden ConCura, 100% ejet Tveje-Merløse 10 4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at forvalte tilhørende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -151.037, og egenkapitalen udgør kr. 1.149.027. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Det negative resultat skyldes primært at den ene af selskabets ejendomme ikke har været udlejet i en del af regnskabsåret. Ejendommen er blevet udlejet i det nye regnskabsår, hvorfor driften igen forventes at balancere 2013/14.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Regnskabspraksis

Årsregnskabet for Familieplejen i Holbæks Ejendomsaktieselskab er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet er aflagt 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.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 og scrapværdier:

	Brugstid
Bygninger	20-40 år

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Regnskabspraksis - fortsat

Skyldig 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

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 underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. 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 provenu 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Nettoomsætning	970.600	982.831
Andre eksterne omkostninger	<u>-432.672</u>	<u>-360.855</u>
BRUTTORESULTAT	537.928	621.976
Personaleomkostninger	<u>-181.853</u>	<u>-184.920</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	356.075	437.056
1 Finansielle indtægter	6.887	3.571
2 Finansielle omkostninger	<u>-514.143</u>	<u>-515.735</u>
RESULTAT FØR SKAT	-151.181	-75.108
3 Skat af årets resultat	<u>144</u>	<u>-10.252</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>-151.037</u>	<u>-85.360</u>

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivninger	0	0
Overført resultat	<u>-151.037</u>	<u>-85.360</u>
FORDELT	<u>-151.037</u>	<u>-85.360</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Grunde og bygninger	<u>10.759.893</u>	<u>10.878.950</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>10.759.893</u>	<u>10.878.950</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>10.759.893</u>	<u>10.878.950</u>
Andre tilgodehavender	26.591	70.378
5 Udsudte skatteaktiver	0	0
6 Tilgodehavende selskabsskat	<u>14.573</u>	<u>429</u>
Tilgodehavender	<u>41.164</u>	<u>70.807</u>
Likvide beholdninger	<u>6.213</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>47.377</u>	<u>70.807</u>
AKTIVER	<u><u>10.807.270</u></u>	<u><u>10.949.757</u></u>

Balance pr. 30. juni

Passiver

<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.
Selskabskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivninger	0	0
Overført resultat	649.027	800.064
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
4 EGENKAPITAL	<u>1.149.027</u>	<u>1.300.064</u>
5 Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.778.114</u>	<u>1.963.964</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>1.778.114</u>	<u>1.963.964</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.000	155.000
Gæld til pengeinstitutter	599.802	754.063
6 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>7.118.327</u>	<u>6.776.666</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>7.880.129</u>	<u>7.685.729</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>9.658.243</u>	<u>9.649.693</u>
PASSIVER	<u>10.807.270</u>	<u>10.949.757</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

Noter

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>6.887</u>	<u>3.571</u>
	<u>6.887</u>	<u>3.571</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>514.143</u>	<u>515.735</u>
	<u>514.143</u>	<u>515.735</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-144	10.053
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	199
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-144</u>	<u>10.252</u>

Noter

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ninger kr.	Overført resultat kr.	Udbytte kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital, primo	500.000	0	800.064	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	-151.037	0
Egenkapital, ultimo	<u>500.000</u>	<u>0</u>	<u>649.027</u>	<u>0</u>

Aktiekapitalen består af 500 aktier á nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Noter

	30/6 2013	30/6 2012		
	kr.	kr.		
5 Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat, primo	0	0		
Regulering af udskudt skat, primo	0	0		
Udskudt skat af årets resultat	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
6 Selskabsskat				
Skyldig selskabsskat, primo	-429	11.064		
Regulering af tidligere års skat	0	199		
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-8.000	-13.745		
	<u>-8.429</u>	<u>-2.482</u>		
Skyldig skat vedrørende tidligere år	-8.429	-2.482		
Beregnet selskabsskat for indeværende år	-144	10.053		
Betalt acontoskat for indeværende år	-6.000	-8.000		
Modregnet udbytteskat	0	0		
	<u>-14.573</u>	<u>-429</u>		
Skyldig selskabsskat	-14.573	-429		
Langfristet del af selskabsskat	0	0		
	<u>0</u>	<u>0</u>		
	<u>-14.573</u>	<u>-429</u>		
	<u>-14.573</u>	<u>-429</u>		
7 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld i alt primo kr.	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
	<u>1.963.964</u>	<u>1.778.114</u>	<u>162.000</u>	<u>953.144</u>
	<u>1.963.964</u>	<u>1.778.114</u>	<u>162.000</u>	<u>953.144</u>

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, t.kr. 1.964, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi den 30. juni 2013 udgør t.kr. 10.760.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er stillet sikkerhed i ejendommene ejet af Driftsfonden ConCura.

9 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