2talRevision
Godkendte revisorer
Cvr.nr. 20935790

Generatorvej 37
2860 Søborg
T: +45 7022 6400
F: +45 7022 6466

jc@2talrevision.dk
www.2talrevision.dk

Lægehuset i Havdrup ApS

Skovvej 4
4622 Havdrup
CVR-nr. 13 18 50 93

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2018

Dirigent

Anne Malene Mortensen

DANSKE REVISORER
FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Lægehuset i Havdrup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 31. maj 2018

Direktionen

Thomas Aakerlund Andersen | Lars Stubbe Teglbjærg | Anne Malene Mortensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lægehuset i Havdrup ApS

Erklæring om udvidet gennemgang

Vi har udført udvidet gennemgang af åsregnskabet for Lægehuset i Havdrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover 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.

Søborg, den 31. maj 2018

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Cvr.nr. 20935790

Jan Christensen
Registreret revisor
MNE23138

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Lægehuset i Havdrup ApS
Skovvej 4
4622 Havdrup

CVR-nr.	13 18 50 93
Stiftetelsesdat	1. juli 1989
Hjemstedskommune:	Solrød
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2017

Direktion

Thomas Aakerlund Andersen
Lars Stubbe Teglbjærg
Anne Malene Mortensen

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR ● danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 31. maj 2018 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansansættelse af selskabets aktiver og forpligtigelser. Den svingende udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 336, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -284.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Herudover vurderes der ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2017, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Bruttoresultat	**353.308**	**218.730**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.767	-688.440
	Resultat af ordinær drift	**331.541**	**-469.710**
	Finansielle omkostninger	-70.323	-75.868
	Resultat før skat	**261.218**	**-545.578**
1	Skat af årets resultat	-64.867	116.899
	ÅRETS RESULTAT	**196.351**	**-428.679**
	Der foreslås fordelt således:		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	158.700	
	Overført resultat til næste år	37.651	
	Resultatdisponering i alt	**196.351**	

Balance pr. 31. december
Aktiver

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Investeringsejendomme	3.700.502	3.665.259
2	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**3.700.502**	**3.665.259**
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	**3.700.502**	**3.665.259**
	AKTIVER I ALT	**3.700.502**	**3.665.259**

Balance pr. 31. december
Passiver

Note		2017 kr.	2016 kr.
	Virksomhedskapital	201.000	201.000
	Overført resultat	1.085.595	1.047.944
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	158.700	155.100
	EGENKAPITAL I ALT	**1.445.295**	**1.404.044**
	Hensættelser til udskudt skat	323.207	327.995
	HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	**323.207**	**327.995**
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	1.369.889	1.554.610
3	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**1.369.889**	**1.554.610**
	Kortfristet gæld til banker	275.091	194.270
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	12.268	12.268
	Selskabsskat	70.019	32.848
	Anden gæld	30.461	33.461
3	Kortfristet del af langfristet gæld	160.272	91.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**562.111**	**378.610**
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	**1.932.000**	**1.933.220**
	PASSIVER I ALT	**3.700.502**	**3.665.259**

4 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Anvendt regnskabspraksis

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2017	2016
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	201.000	201.000
Saldo ultimo	**201.000**	**201.000**
Overført resultat		
Saldo primo	1.047.944	1.631.723
Årets resultat	37.651	-583.779
Saldo ultimo	**1.085.595**	**1.047.944**
Foreslået udbytte		
Saldo primo	155.100	151.800
Udbytte	158.700	155.100
Betalt udbytte	-155.100	-151.800
Saldo ultimo	**158.700**	**155.100**

Noter

		2017	2016
		kr.	kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.019	32.848
	Årets regulering af udskudt skat	-4.788	-151.457
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-364	1.710
		64.867	**-116.899**

		Grunde og bygninger
		kr.
2	**Materielle anlægsaktiver**	
	Kostpris primo	2.174.371
	Årets tilgang	57.010
	Kostpris ultimo	**2.231.381**
	Opskrivninger primo	1.490.888
	Årets nedskrivninger	-21.767
	Opskrivninger ultimo	**1.469.121**
	Regnskabsmæssig værdi ultimo	**3.700.502**

		Gæld i alt 31.12.2017	Afdrag 2018	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
3	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Gæld til realkreditinstitutter	1.530.161	160.272	1.369.889	716.332
		1.530.161	**160.272**	**1.369.889**	**716.332**

Noter

4 Væsentlige usikkerheder vedrørende indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansansættelse af selskabets aktiver og forpligtigelser. Den svingende udvikling på finans- og ejendomsmarkederne medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansansættelse af selskabets ejendom.

Vurdering af ejendommens værdi er foretaget af selskabets ledelse på baggrund af ejendommens normalbudget for det kommende år, indeholdende lejeindtægter og driftsudgifter.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved fastsættelse af ejendommens dagsværdi udgør 6% og fastsættes årligt af selskabets ledelse på baggrund af udviklingen i markedsforhold og ejendomstype mv. En ændring af årets afkastkrav på minus en halv procent vil påvirke indregning af investeringsejendommen positivt med t.kr. 336, en ændring med plus en halv procent vil påvirke indregning med t.kr. -284.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.530 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 3.665 t.kr.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lægehuset i Havdrup ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat
Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen.

Bruttoresultatet indeholder omsætningen med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af ejendom.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Noter

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Investeringsejendom

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levertid. Den værdiforringense, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Derforetages derfor ikke systematiske afskrivninger over ejendommens forventede brugstid.

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver 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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkredit, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, hvilket for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.