



---

## Lægehuset Havnegade 35 ApS

Havnegade 35

6700 Esbjerg

CVR-nr. 13485739

## Årsrapport for 2018

1. januar 2018 - 31. december 2018

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. maj 2019

---

Saad Abdal Razak Whaeb  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Lægehuset Havnegade 35 ApS.

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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. marts 2019

### Direktion

Saad Abdal Razak Whaeb  
**Adm. direktør**

### Bestyrelse

Saad Abdal Razak Whaeb  
**Formand**

Catrineda Al Seadi

Teodorita Al Seadi

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i Lægehuset Havnegade 35 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Lægehuset Havnegade 35 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 20. marts 2019

#### Risskov Revision

##### Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31574994

Tonny Løbner

##### Statsautoriseret revisor

mne28824

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lægehuset Havnegade 35 ApS Havnegade 35 6700 Esbjerg
Telefon	28143949
E-mail	saadwhaeb@gmail.com
CVR-nr.	13485739
Stiftelsesdato	1. oktober 1989
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Bestyrelse</b>	Saad Abdal Razak Whaeb, Adm. direktør Catrineda Al Seadi Teodorita Al Seadi
<b>Direktion</b>	Saad Abdal Razak Whaeb, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr.: 31574994

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje, udleje og administrere selskabets ejendom, Havnegade 35, Esbjerg.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 240.808, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 4.533.350, og en egenkapital på kr. 1.784.840.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne på virke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Lægehuset Havnegade 35 ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter der vedrører regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger består af omkostninger afholdt til drift og vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger:	40 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver'.

Grunde og bygninger der foretages hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en ekstern vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>570.635</b>	<b>485.785</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-142.247	-142.247
<b>Driftsresultat</b>		<b>428.388</b>	<b>343.538</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		25.965	350
Andre finansielle indtægter		0	5.070
Finansielle omkostninger		-144.740	-91.407
<b>Resultat før skat</b>		<b>309.613</b>	<b>257.551</b>
Skat af årets resultat	1	-68.805	-57.006
<b>Årets resultat</b>		<b>240.808</b>	<b>200.545</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		170.000	150.000
Overført resultat		70.808	50.545
<b>Resultatdisponering</b>		<b>240.808</b>	<b>200.545</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.678.006	3.820.253
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.678.006</b>	<b>3.820.253</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.678.006</b>	<b>3.820.253</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		722.540	80.831
<b>Tilgodehavender</b>		<b>722.540</b>	<b>80.831</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>132.804</b>	<b>185.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>855.344</b>	<b>265.853</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.533.350</b>	<b>4.086.106</b>

## Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.158.106	1.196.454
Overført resultat		256.734	147.578
Udbytte for regnskabsåret		170.000	150.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.784.840</b>	<b>1.694.032</b>
Hensættelser til udskudt skat		146.941	175.574
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>146.941</b>	<b>175.574</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.250.026	1.972.022
Deposita		110.000	110.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.360.026</b>	<b>2.082.022</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.000	60.000
Selskabsskat		97.438	55.756
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.104	18.722
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		7.001	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>241.543</b>	<b>134.478</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.601.569</b>	<b>2.216.500</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.533.350</b>	<b>4.086.106</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2018	2017
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	97.438	85.756
Reg. udskudt skat	-28.633	-28.750
	<b>68.805</b>	<b>57.006</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	4.155.979	4.155.979
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.155.979</b>	<b>4.155.979</b>
Opskrivninger primo	1.533.915	1.533.915
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.533.915</b>	<b>1.533.915</b>
Af- og nedskrivninger primo	-1.869.641	-1.727.394
Årets afskrivninger	-142.247	-142.247
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.011.888</b>	<b>-1.869.641</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.678.006</b>	<b>3.820.253</b>
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	440.750	440.750
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>440.750</b>	<b>440.750</b>
Af- og nedskrivninger primo	-440.750	-440.750
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-440.750</b>	<b>-440.750</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for netto- opskrivning	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	200.000	1.196.454	147.578	150.000	1.694.032
Udbetalt udbytte fra sidste år				-150.000	-150.000
Overført reserve		-38.348	38.348		0
Forslag til årets resultatdisponering			70.808	170.000	240.808
	<b>200.000</b>	<b>1.158.106</b>	<b>256.734</b>	<b>170.000</b>	<b>1.784.840</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.250.026	120.000	1.780.000
	<b>2.250.026</b>	<b>120.000</b>	<b>1.780.000</b>

## Noter

2018

2017

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for SARW Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2,3 mio. kr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.6 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 500 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.