

## LÆGEHUSET HAVNEGADE 35 ApS

Havnegade 35,  
6700 Esbjerg

CVR-nr. 13485739

### Årsrapport for 2021

1. januar 2021 - 31. december 2021

32. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2022

---

Teodorita Al Seadi  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 5. april 2022

### Direktion

Saad Abdal Razak Whaeb  
**Adm. direktør**

### Bestyrelse

Saad Abdal Razak Whaeb  
**Formand**

Catrineda Al Seadi  
**Medlem**

Teodorita Al Seadi  
**Medlem**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LÆGEHUSET HAVNEGADE 35 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LÆGEHUSET HAVNEGADE 35 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 5. april 2022

**Kovsted og Skovgård Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 38751646

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
Hjemsted	Esbjerg
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<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>	Kovsted og Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

## 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 130.341, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 4.568.210, og en egenkapital på kr. 2.105.495.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for LÆGEHUSET HAVNEGADE 35 ApS for 2021 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

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### 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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### 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 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.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>310.905</b>	<b>573.441</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-142.247	-142.247
<b>Driftsresultat</b>		<b>168.658</b>	<b>431.194</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		38.555	41.119
Finansielle omkostninger		-39.968	-35.172
<b>Resultat før skat</b>		<b>167.245</b>	<b>437.141</b>
Skat af årets resultat	1	-36.904	-96.170
<b>Årets resultat</b>		<b>130.341</b>	<b>340.971</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		811.926	240.000
Overført resultat		-681.585	100.971
		<b>130.341</b>	<b>340.971</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	3.251.265	3.393.512
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.251.265</b>	<b>3.393.512</b>
Andre tilgodehavender	4	879.300	967.111
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>879.300</b>	<b>967.111</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.130.565</b>	<b>4.360.623</b>
Udskudte skatteaktiver		155.372	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>155.372</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>282.273</b>	<b>228.300</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>437.645</b>	<b>228.300</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.568.210</b>	<b>4.588.923</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		1.016.986	1.081.410
Overført resultat		76.583	484.843
Udbytte for regnskabsåret		811.926	240.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.105.495</b>	<b>2.006.253</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	83.998
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>83.998</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.889.848	2.010.188
Deposita		110.000	110.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.999.848</b>	<b>2.120.188</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		120.500	120.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	17.104
Selskabsskat		67.374	126.367
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		397	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		252.596	114.513
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>462.867</b>	<b>378.484</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.462.715</b>	<b>2.498.672</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.568.210</b>	<b>4.588.923</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivning	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	200.000	1.081.410	484.844	240.000	2.006.254
Betalt udbytte				-240.000	-240.000
Korrektion udskudt skat tidligere år			208.900		208.900
Årets resultat			-681.585	811.926	130.341
Korrektion reserve		-34.513	34.513		0
Afskrivning på opskrivningsreserve		-29.911	29.911		0
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>1.016.986</b>	<b>76.583</b>	<b>811.926</b>	<b>2.105.495</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2021	2020
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	67.374	126.367
Reg. udskudt skat	-30.470	-30.197
	<b>36.904</b>	<b>96.170</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	-2.296.382	-2.154.135
Årets afskrivninger	-142.247	-142.247
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.438.629</b>	<b>-2.296.382</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.251.265</b>	<b>3.393.512</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. Langfristede tilgodehavender**

Langfristede tilgodehavender består af tilgodehavende fra tilknyttede virksomheder og forfalder til betaling efter mere end 1 år efter regnskabsårets udløb.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.889.848	120.500	1.389.000
Deposita	110.000		
	<b>1.999.848</b>	<b>120.500</b>	<b>1.389.000</b>

**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.

## Noter

2021

2020

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2 mio. kr., er det givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.25 mio. kr.

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