

Lægehuset Kerteminde ApS

Vestre Stationsvej 25
5000 Odense C
CVR-nr. 14313192

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.04.2019

Dirigent



Navn: Hans Vestergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lægehuset Kerteminde ApS
Vestre Stationsvej 25
5000 Odense C

CVR-nr.: 14313192

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Hans Vestergaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Lægehuset Kerteminde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 09.04.2019

Direktion



Hans Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Lægehuset Kerteminde ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lægehuset Kerteminde ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Odense, den 09.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Johnny Bækholm
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29445

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Lægehuset Kerteminde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2018 udviser et overskud på 762 t.kr. Egenkapitalen udgør 2.305 t.kr.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men hvor ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendoms- værdi kr.	Egen- kapital kr.
9,0%	6.611.111	1.660.604
8,5%	7.000.000	1.963.937
8,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	7.437.500	2.305.187
7,5%	7.933.333	2.691.937
7,0%	8.500.000	3.133.937

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.767.945	1.802
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	313
Personaleomkostninger	1	<u>(818.646)</u>	<u>(834)</u>
Driftsresultat		1.199.299	1.281
Andre finansielle omkostninger		<u>(214.747)</u>	<u>(266)</u>
Resultat før skat		984.552	1.015
Skat af årets resultat	2	<u>(222.309)</u>	<u>(227)</u>
Årets resultat		762.243	788
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	300
Overført resultat		<u>462.243</u>	<u>488</u>
		762.243	788

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		7.437.500	7.187
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.437.500</u>	<u>7.187</u>
Anlægsaktiver		<u>7.437.500</u>	<u>7.187</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	160
Andre tilgodehavender		335	220
Periodeafgrænsningsposter		30.463	28
Tilgodehavender		<u>30.798</u>	<u>408</u>
Likvide beholdninger		<u>485.549</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver		<u>516.347</u>	<u>409</u>
Aktiver		<u>7.953.847</u>	<u>7.596</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		1.805.187	1.343
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	300
Egenkapital		<u>2.305.187</u>	<u>1.843</u>
Udskudt skat		352.000	297
Hensatte forpligtelser		<u>352.000</u>	<u>297</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.600.686	4.890
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>4.600.686</u>	<u>4.890</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	360.086	281
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.835	0
Skyldig selskabsskat		162.229	164
Anden gæld		162.824	121
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>695.974</u>	<u>566</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.296.660</u>	<u>5.456</u>
Passiver		<u>7.953.847</u>	<u>7.596</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.342.944	300.000	1.842.944
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	462.243	300.000	762.243
Egenkapital ultimo	200.000	1.805.187	300.000	2.305.187

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	692.869	733
Pensioner	64.250	69
Andre omkostninger til social sikring	5.197	0
Andre personaleomkostninger	56.330	32
	818.646	834
 Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	 1	

	2018	2017
	kr.	t.kr.
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	162.229	164
Ændring af udskudt skat	55.000	59
Regulering vedrørende tidligere år	5.080	4
	222.309	227

	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.836.107	97.187
Kostpris ultimo	5.836.107	97.187
 Opskrivninger primo	 1.351.393	 0
Årets opskrivninger	250.000	0
Opskrivninger ultimo	1.601.393	0
 Af- og nedskrivninger primo	 0	 (97.187)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(97.187)
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 7.437.500	 0

Selskabets ejendom er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi, ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabet har anvendt et afkast på 8,0% pr 31.12.2018 og på 8,0%

Noter

pr. 31.12.2017. Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Kerteminde. Ejendommen udgør 718 m², hvilket giver en værdi på 10.359 kr. pr. m².

Ejendommen er fuldt udlejet.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger af afkastkravet. Til illustration af følsomheden af afkastkrav, kan følgende tabel opstilles.

<u>Afkast</u>	<u>Ejendoms- værdi kr.</u>	<u>Egen- kapital kr.</u>
9,0%	6.611.111	1.660.604
8,5%	7.000.000	1.963.937
8,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	7.437.500	2.305.187
7,5%	7.933.333	2.691.937
7,0%	8.500.000	3.133.937

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	360.086	281	4.600.686	3.357.155
	360.086	281	4.600.686	3.357.155

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.438 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede leje med fornøden periodisering.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.