

## **Lægehuset Kerteminde ApS**

Sverigesgade 2, 1.

5000 Odense C

CVR-nr. 14313192

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Hans Vestergaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Lægehuset Kerteminde ApS  
Sverigesgade 2, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 14313192  
Hjemsted: Registreret i Odense  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12.04.2018

### Direktion

Hans Vestergaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Lægehuset Kerteminde ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lægehuset Kerteminde ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 12.04.2018

### **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 2017 udviser et overskud på 788 t.kr. Egenkapitalen udgør 1.843 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.

<b>Afkast</b>	<b>Ejendoms- værdi kr.</b>	<b>Egen- kapital kr.</b>
9,0%	6.388.889	1.220.026
8,5%	6.764.706	1.513.163
8,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	7.187.500	1.842.943
7,5%	7.666.667	2.216.692
7,0%	8.214.286	2.643.835

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.803.276</b>	<b>1.610</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		312.500	275
Personaleomkostninger	1	<u>(834.611)</u>	<u>(838)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.281.165</b>	<b>1.047</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>(266.063)</u>	<u>(240)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.015.102</b>	<b>807</b>
Skat af årets resultat	2	<u>(226.894)</u>	<u>(180)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>788.208</u></b>	<b><u>627</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	300
Overført resultat		<u>488.208</u>	<u>327</u>
		<b><u>788.208</u></b>	<b><u>627</u></b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		7.187.500	6.875
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>7.187.500</u>	<u>6.875</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.187.500</u>	<u>6.875</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		160.000	4
Andre tilgodehavender		247.349	337
<b>Tilgodehavender</b>		<u>407.349</u>	<u>341</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>804</u>	<u>2</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>408.153</u>	<u>343</u>
<b>Aktiver</b>		<u>7.595.653</u>	<u>7.218</u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		1.342.943	856
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>300</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.842.943</u></b>	<b><u>1.356</u></b>
Udskudt skat		<u>297.000</u>	<u>238</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>297.000</u></b>	<b><u>238</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.889.790</u>	<u>5.129</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>4.889.790</u></b>	<b><u>5.129</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	280.884	273
Skyldig selskabsskat		163.878	118
Anden gæld		<u>121.158</u>	<u>104</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>565.920</u></b>	<b><u>495</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.455.710</u></b>	<b><u>5.624</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>7.595.653</u></b>	<b><u>7.218</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	855.735	300.000	1.355.735
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(300.000)	(300.000)
Årets resultat	0	487.208	300.000	787.208
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.342.943</b>	<b>300.000</b>	<b>1.842.943</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	727.776	731
Pensioner	69.087	67
Andre omkostninger til social sikring	6.291	6
Andre personaleomkostninger	31.457	34
	<b>834.611</b>	<b>838</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	163.878	118
Ændring af udskudt skat	59.000	62
Regulering vedrørende tidligere år	4.016	0
	<b>226.894</b>	<b>180</b>
	<b>Investe- rings- ejendomme</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	5.836.107	97.187
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.836.107</b>	<b>97.187</b>
Opskrivninger primo	1.038.893	0
Årets opskrivninger	312.500	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.351.393</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(97.187)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(97.187)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.187.500</b>	<b>0</b>

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 31.12.2017 og på 8,0% pr.

## Noter

31.12.2016. Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Kerteminde. Ejendommen udgør 718 m2, hvilket giver en værdi på 10.010 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%	6.388.889	1.220.026
8,5%	6.764.706	1.513.163
8,00% (indregnet værdi i årsrapporten)	7.187.500	1.842.943
7,5%	7.666.667	2.216.692
7,0%	8.214.286	2.643.835

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2017 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	280.884	273	4.889.790	3.681.615
	<b>280.884</b>	<b>273</b>	<b>4.889.790</b>	<b>3.681.615</b>

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.188 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 renteomkostninger, 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 klargøring 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 ejendommens 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.

### 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.