



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Amagerbro Sundhedscenter ApS

Skovvej 71 B, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 21 49 13 30

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. november 2018.

Anders Bent Meldahl
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Amagerbro Sundhedscenter ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 1. november 2018

Direktion

Anders Bent Meldahl



Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Amagerbro Sundhedscenter ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Amagerbro Sundhedscenter ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 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 udtrykker 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. november 2018

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

John Mikkelsen
statsautoriseret revisor
mne26748



Selskabsoplysninger

Selskabet	Amagerbro Sundhedscenter ApS Skovvej 71 B 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 21 49 13 30
	Stiftet: 1. januar 1999
	Hjemsted: Charlottenlund
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Anders Bent Meldahl
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	Amelco ApS



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i og handel med fast ejendom, bygge- og anlægsvirksomhed, administration samt hermed beslægtet virksomhedsudøvelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Nettoomsætning	2.574.835	2.505.934
Andre eksterne omkostninger	-26.878	-29.443
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-308.775	-375.361
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.100.000	1.000.000
Bruttoresultat	4.339.182	3.101.130
1 Personaleomkostninger	-530.213	-558.996
Driftsresultat	3.808.969	2.542.134
Andre finansielle indtægter	0	31.168
2 Øvrige finansielle omkostninger	-272.517	-275.225
Resultat før skat	3.536.452	2.298.077
3 Skat af årets resultat	-777.194	-586.913
Årets resultat	2.759.258	1.711.164
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
Overføres til overført resultat	1.759.258	711.164
Disponeret i alt	2.759.258	1.711.164



Balance 30. juni

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	23.100.000	21.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>23.100.000</u>	<u>21.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.100.000</u>	<u>21.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	602.872	991.116
	Andre tilgodehavender	<u>267.056</u>	<u>345.056</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>869.928</u>	<u>1.336.172</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.224.692</u>	<u>735.649</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.094.620</u>	<u>2.071.821</u>
	Aktiver i alt	<u>25.194.620</u>	<u>23.071.821</u>



Balance 30. juni

Passiver		2018	2017
Note		kr.	kr.
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	9.529.751	7.774.528
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	10.654.751	8.899.528
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	3.301.890	2.839.890
	Hensatte forpligtelser i alt	3.301.890	2.839.890
Gældsforpligtelser			
8	Gæld til realkreditinstitutter	9.573.630	9.569.595
	Deposita	1.167.582	1.139.074
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.741.212	10.708.669
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	68.549
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	18.000
	Selskabsskat	315.194	366.892
	Anden gæld	163.073	170.293
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	496.767	623.734
	Gældsforpligtelser i alt	11.237.979	11.332.403
	Passiver i alt	25.194.620	23.071.821
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			



Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	521.082	549.655
Andre omkostninger til social sikring	9.131	9.341
	530.213	558.996
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	272.517	275.225
	272.517	275.225
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	315.194	366.892
Årets regulering af udskudt skat	462.000	220.000
Regulering af tidligere års skat	0	21
	777.194	586.913
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	8.050.810	8.050.810
Kostpris 30. juni 2018	8.050.810	8.050.810
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	12.949.190	11.949.190
Årets regulering til dagsværdi	2.100.000	1.000.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	15.049.190	12.949.190
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	23.100.000	21.000.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.



Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	125.000	125.000
	125.000	125.000
Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.		
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	7.774.528	6.693.749
Årets overførte overskud eller underskud	1.759.258	711.164
Kursregulering af renteswap	-4.035	369.615
	9.529.751	7.774.528
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2017	1.000.000	1.000.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000



Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 kr.
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.573.630	9.569.595
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.892.596	7.786.871

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.574 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 23.100.000 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Amelco ApS, CVR-nr. 66103013 som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Amagerbro Sundhedscenter ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Amagerbro Sundhedscenter ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

anders meldahl

Direktør

Serienummer: CVR:21491330-RID:20455550

IP: 188.183.xxx.xxx

2018-11-11 10:00:07Z

NEM ID 

John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-443295356930

IP: 5.33.xxx.xxx

2018-11-11 10:25:03Z

NEM ID 

anders meldahl

Dirigent

Serienummer: CVR:21491330-RID:20455550

IP: 188.183.xxx.xxx

2018-11-11 16:04:40Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ACEWM-DKYOZ-DTOHF-J6EGM-BBVSQ-WBUWF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>