

Lægehuset Sdr. Stationsvej 39 ApS
Store Kongensgade 53, 4. th
1264 København K

CVR-nummer 26390737

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 2. januar 2020



Bo Bøje Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Selskabsoplysninger

Selskab

Lægehuset Sdr. Stationsvej 39 ApS
Store Kongensgade 53, 4. th
1264 København K

Hjemstedskommune: København
CVR-nummer: 26390737
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Direktion

Bo Bøje Pedersen

Revisor

Dansk Revision Slagelse
Godkendt revisionsaktieselskab
Ndr. Ringgade 74
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Lægehuset Sdr. Stationsvej 39 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, 17. december 2019

Direktionen:



Bo Bøje Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Lægehuset Sdr. Stationsvej 39 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lægehuset Sdr. Stationsvej 39 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 17. december 2019

Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Jesper Risom
Partner, Registreret revisor
mne15744

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje, udleje og administrere fast ejendom samt foretage investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	968.540	1.087
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.300.000	0
	Resultat før finansielle poster	2.268.540	1.087
1	Finansielle omkostninger	-152.336	-163
	Resultat før skat	2.116.204	924
	Skat af årets resultat	-465.563	-203
	Årets resultat	1.650.641	721
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	1.650.641	721
	Resultatdisponering i alt	1.650.641	721
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018/19	2017/18
		DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	15.500.000	14.200
	Materielle anlægsaktiver	15.500.000	14.200
	Anlægsaktiver i alt	15.500.000	14.200
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.201	16
	Tilgodehavender	30.201	16
	Likvide beholdninger	202.061	216
	Omsætningsaktiver i alt	232.262	232
	Aktiver i alt	15.732.262	14.432

Note	Balance	2018/19 DKK	2017/18 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	5.350.477	3.700
4	Egenkapital i alt	5.475.477	3.825
	Hensættelser til udskudt skat	848.542	562
	Hensatte forpligtelser	848.542	562
	Gæld til realkreditinstitutter	6.804.538	7.111
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	179.410	0
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.983.948	7.111
	Gæld til realkreditinstitutter	305.000	302
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	48
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.922	59
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.837.230	2.168
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	203.142	357
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.424.294	2.934
	Gældsforpligtelser i alt	9.408.242	10.045
	Passiver i alt	15.732.262	14.432
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018/19	2017/18
	DKK	1.000 DKK

1 Finansielle omkostninger

Renter tilknyttede virksomheder	44.289	50
Andre finansielle omkostninger	108.047	112
Finansielle omkostninger i alt	152.336	163

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

4 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	3.700	3.825
Årets resultat	0	1.651	1.651
Egenkapital ultimo	125	5.350	5.475

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.432.000	5.752
--	-----------	-------

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskabet Bøje Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.110 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 15.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.275, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 15.500. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

Anvendt regnskabspraksis

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsat til 6,5%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.