

ÅRSRAPPORT 2023


Assens Lægehus ApS

Skelvænget 2
5610 Assens
CVR-nr. 26 67 33 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2024.

Esther Vad
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Assens Lægehus 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 22.05.2024

Direktion

Esther Vad
adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Assens Lægehus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Assens Lægehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

København S, den 22.05.2024

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Sten Peters
statsautoriseret revisor
mne11675

Selskabsoplysninger

Selskabet

Assens Lægehus ApS
Skelvænget 2
5610 Assens

CVR-nr.: 26 67 33 64

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Esther Vad, adm. direktør

Revisor

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kay Fiskers Plads 9-11
2300 København S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen, matr.nr. 65 L Assens Markjorder.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Investeringsjendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendom udgør 8.844 t.kr. pr. 31. december 2023.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til årligt afkast på 9%, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 294 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 3.838 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Assens Lægehus 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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 investeringsejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	785.536	800.387
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-252.699	-191.133
Øvrige finansielle omkostninger	-155.965	-122.426
Resultat før skat	376.872	486.828
2 Skat af årets resultat	-83.016	-107.566
Årets resultat	293.856	379.262
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	93.856	179.262
Disponeret i alt	293.856	379.262

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	8.844.444	9.097.143
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.844.444</u>	<u>9.097.143</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.844.444</u>	<u>9.097.143</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	30.832	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>22.527</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>30.832</u>	<u>22.527</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>30.832</u>	<u>22.527</u>
	Aktiver i alt	<u>8.875.276</u>	<u>9.119.670</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.513.322	3.419.466
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.838.322</u>	<u>3.744.466</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>261.723</u>	<u>313.875</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>261.723</u>	<u>313.875</u>
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.147.245</u>	<u>3.337.245</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.147.245</u>	<u>3.337.245</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	190.000	189.911
	Gæld til pengeinstitutter	1.360.812	1.385.627
	Gæld til associerede virksomheder	22.204	21.453
	Selskabsskat	0	11.124
	Anden gæld	<u>54.970</u>	<u>115.969</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.627.986</u>	<u>1.724.084</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.775.231</u>	<u>5.061.329</u>
	Passiver i alt	<u>8.875.276</u>	<u>9.119.670</u>
5	Oplysninger om dagsværdi		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-252.699	-191.133
	<u>-252.699</u>	<u>-191.133</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	135.168	146.124
Årets regulering af udskudt skat	-52.152	-38.608
Regulering af tidligere års skat	0	50
	<u>83.016</u>	<u>107.566</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	7.900.500	7.978.891
Afgang i årets løb	0	-78.391
Kostpris 31. december 2023	<u>7.900.500</u>	<u>7.900.500</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	1.196.643	1.387.776
Årets regulering til dagsværdi	-252.699	-191.133
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>943.944</u>	<u>1.196.643</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>8.844.444</u>	<u>9.097.143</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdi for ejendom.

Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Assens og som er fuldt udlejet til et lægehus.

Ejendommens dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 796 t.kr., hvilket bygger på en årlig husleje på 840 t.kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 44 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregning er anvendt et afkast på 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.337.245	3.527.156
Heraf forfalder inden for 1 år	-190.000	-189.911
	<u>3.147.245</u>	<u>3.337.245</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>8.844.444</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-252.699</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst realkreditpantebrev, nom. 4.000 t.kr. i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev, nom. 1.200 t.kr. i selskabets ejendom.

Den bogførte værdi af selskabets ejendom udgør 8.844 t.kr. pr. 31. december 2023.
