



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

KLINIKEJENDOMMEN HOBRO APS

BANEGAARDSVEJ 45, 9500 HOBRO

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. februar 2019

Mette Udby

CVR-NR. 29 63 33 39

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS Banegaardsvej 45 9500 Hobro
	CVR-nr.: 29 63 33 39 Stiftet: 19. juni 2006 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Mette Udby
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 31. januar 2019

Direktion:

Mette Udby

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Hobro, den 31. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		319.481	217.478
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-25.214	145.214
DRIFTSRESULTAT		294.267	362.692
Andre finansielle omkostninger.....		-33.141	-36.937
RESULTAT FØR SKAT		261.126	325.755
Skat af årets resultat.....	1	-57.549	-72.136
ÅRETS RESULTAT		203.577	253.619
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		108.000	106.000
Overført resultat.....		95.577	147.619
I ALT		203.577	253.619

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		4.120.000	4.145.215
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.120.000	4.145.215
ANLÆGSAKTIVER.....		4.120.000	4.145.215
AKTIVER.....		4.120.000	4.145.215
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		1.185.289	1.089.712
Forslag til udbytte.....		108.000	106.000
EGENKAPITAL.....	3	1.418.289	1.320.712
Hensættelse til udskudt skat.....		340.242	345.789
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		340.242	345.789
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.936.234	2.189.647
Depositum.....		171.881	171.881
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	2.108.115	2.361.528
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	127.610	0
Gæld til pengeinstitutter.....		45.148	16.620
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld, associerede virksomheder.....		26.500	0
Selskabsskat.....		39.096	72.746
Anden gæld.....		0	12.820
Kortfristede gældsforpligtelser.....		253.354	117.186
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.361.469	2.478.714
PASSIVER.....		4.120.000	4.145.215
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Skat af årets resultat			1		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	63.096	49.170			
Regulering af udskudt skat.....	-5.547	22.966			
	57.549	72.136			
 Materielle anlægsaktiver			 2		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. januar 2018.....		2.717.884			
Kostpris 31. december 2018.....		2.717.884			
Opskrivninger 1. januar 2018.....		1.427.330			
Årets opskrivninger		-25.214			
Opskrivninger 31. december 2018.....		1.402.116			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		4.120.000			
 Dagsværdi ejendom					
Investeringsejendom består af erhvervssejendom i Hobro med tandlægeklinik. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.					
Ved beregning er anvendt et afkast på 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 7,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.					
 Egenkapital			 3		
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	1.089.712	106.000	1.320.712	
Betalt udbytte.....			-106.000	-106.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		95.577	108.000	203.577	
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	1.185.289	108.000	1.418.289	
 Langfristede gældsforpligtelser				 4	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	2.063.844	127.610	1.456.292	2.189.647	126.278
Depositum.....	171.881	0	171.881	171.881	0
	2.235.725	127.610	1.628.173	2.361.528	126.278

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
Eventualforpligtelser Selskabet har ingen eventualforpligtelser.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.103 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.120 tkr.	6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.