



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. februar 2020

Mette Udby

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 7. februar 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 7. februar 2020

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 | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 332.326 | 319.481 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 10.000 | -25.214 |
| DRIFTSRESULTAT | | 342.326 | 294.267 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -26.199 | -33.141 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 316.127 | 261.126 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -70.070 | -57.549 |
| ÅRETS RESULTAT | | 246.057 | 203.577 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 110.600 | 108.000 |
| Overført resultat..... | | 135.457 | 95.577 |
| I ALT | | 246.057 | 203.577 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 4.130.000 | 4.120.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 4.130.000 | 4.120.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 4.130.000 | 4.120.000 |
| AKTIVER..... | | 4.130.000 | 4.120.000 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat..... | | 1.320.746 | 1.185.289 |
| Forslag til udbytte..... | | 110.600 | 108.000 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 1.556.346 | 1.418.289 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 342.442 | 340.242 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 342.442 | 340.242 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 1.797.937 | 1.936.234 |
| Depositum..... | | 171.881 | 171.881 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 1.969.818 | 2.108.115 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 136.300 | 127.610 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 723 | 45.148 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Gæld, associerede virksomheder..... | | 0 | 26.500 |
| Selskabsskat..... | | 41.870 | 39.096 |
| Anden gæld..... | | 67.501 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 261.394 | 253.354 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 2.231.212 | 2.361.469 |
| PASSIVER..... | | 4.130.000 | 4.120.000 |
| Eventualposter mv..... | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser..... | 6 | | |
| Medarbejderforhold..... | 7 | | |

NOTER

| | 2019 kr. | 2018 kr. | Note |
|---|---------------|---------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 67.870 | 63.096 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 2.200 | -5.547 | |
| | 70.070 | 57.549 | |

Materielle anlægsaktiver

| | Investerings- ejendomme | 2 |
|---|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2019..... | 2.717.884 | |
| Kostpris 31. december 2019..... | 2.717.884 | |
| Opskrivninger 1. januar 2019..... | 1.402.116 | |
| Årets opskrivninger | 10.000 | |
| Opskrivninger 31. december 2019..... | 1.412.116 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..... | 4.130.000 | |

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

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt | 3 |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|---|
| Egenkapital 1. januar 2019..... | 125.000 | 1.185.289 | 108.000 | 1.418.289 | |
| Betalt udbytte..... | | | -108.000 | -108.000 | |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 135.457 | 110.600 | 246.057 | |
| Egenkapital 31. december 2019..... | 125.000 | 1.320.746 | 110.600 | 1.556.346 | |

Langfristede gældsforpligtelser

| | 31/12 2019 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2018 gæld i alt | Kortfristet del primo | 4 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter... | 1.934.237 | 136.300 | 1.300.142 | 2.063.844 | 127.610 | |
| Depositum..... | 171.881 | 0 | 171.881 | 171.881 | 0 | |
| | 2.106.118 | 136.300 | 1.472.023 | 2.235.725 | 127.610 | |

NOTER

| | Note |
|--|-------------|
| Eventualposter mv. | 5 |
| Eventualforpligtelser Selskabet har ingen eventualforpligtelser. | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.971 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.130 tkr. | 6 |
| Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1) | 7 |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for KLINIKEJENDOMMEN HOBRO ApS for 2019 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.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatte.

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.