

## Hospitalsejendomsselskabet A/S

Indertoften 64, 7400 Herning

CVR-nr. 29 79 33 44

## Årsrapport for 2015

9. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2016

---

Jesper Egebæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hospitalsejendomsselskabet A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. januar 2016

### Direktionen

Jens Jørgen Elberg

### Bestyrelse

Jesper Egebæk  
Formand

Ole Bjarne Hansen

Jens Jørgen Elberg

## Den uafhængige revisors erklæringer

*Til kapitalejerne i Hospitalsejendomsselskabet A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Hospitalsejendomsselskabet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 22. januar 2016

### Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Hospitalsejendomsselskabet A/S Indertoften 64 7400 Herning
	CVR-nr.: 29 79 33 44
	Stiftet: 4. september 2006
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Egebæk Ole Bjarne Hansen Jens Jørgen Elberg
<b>Direktionen</b>	Jens Jørgen Elberg
<b>Revision</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret er påvirket af et erstatningbeløb modtaget i forbindelse med en lejers fraflytning af lejemål i Odense. Samtidig er ejendommen sat til salg og nedskrevet til forventet salgsværdi.

Regnskabsåret blev herefter som forventet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>11.744.586</b>	<b>5.080.298</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-10.141.081	-1.478.519
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.603.505</b>	<b>3.601.779</b>
Andre finansielle indtægter	0	12.861
Andre finansielle omkostninger	-2.724.017	-2.659.515
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.120.512</b>	<b>955.125</b>
Skat af årets resultat	1 231.911	-210.128
<b>Årets resultat</b>	<b>-888.601</b>	<b>744.997</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-888.601	744.997
	<b>-888.601</b>	<b>744.997</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	54.124.862	64.290.943
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>54.124.862</b>	<b>64.290.943</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>54.124.862</b>	<b>64.290.943</b>
Udsudte skatteaktiver	869.047	679.331
Periodeafgrænsningsposter	53.530	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>922.577</b>	<b>679.331</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>10.216.913</b>	<b>2.253.143</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>11.139.490</b>	<b>2.932.474</b>
<b>Aktiver</b>	<b>65.264.352</b>	<b>67.223.417</b>

### Passiver

Aktiekapital	1.500.000	1.500.000
Overført resultat	8.629.177	8.556.327
<b>Egenkapital</b>	<b>10.129.177</b>	<b>10.056.327</b>
Gæld til realkreditinstitutter	35.469.489	36.899.082
Kreditinstitutter i øvrigt	5.670.533	6.357.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>41.140.022</b>	<b>43.256.382</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	2.761.370	2.768.842
Kreditinstitutter	0	2.986
Selskabsskat	228.984	0
Anden gæld	11.004.799	11.138.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.995.153</b>	<b>13.910.708</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>55.135.175</b>	<b>57.167.090</b>
<b>Passiver</b>	<b>65.264.352</b>	<b>67.223.417</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>	
<b>Nærtstående parter</b>	<b>5</b>	

## Noter til årsrapporten

	2015	2014		
	DKK	DKK		
<b>1 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	228.984	0		
Regulering af udskudt skat	-189.716	-281.117		
Udskudt skat renteswap overført til egenkapital	-271.179	491.245		
	<u>-231.911</u>	<u>210.128</u>		
<b>2 Egenkapital</b>				
	Aktiekapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	1.500.000	8.556.327	0	10.056.327
Dagsværdiregulering af finansielle instrumenter	0	1.232.630	0	1.232.630
Skat heraf	0	-271.179	0	-271.179
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-888.601</u>	<u>0</u>	<u>-888.601</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>1.500.000</u>	<u>8.629.177</u>	<u>0</u>	<u>10.129.177</u>

Aktiekapitalen består af 15.000 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 30.061.645 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 37.479.744, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 54.124.862.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.200.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Noter til årsrapporten

### 5 Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Nis Alstrup Holding ApS, Svalehaven 8, 6700 Esbjerg

Speciallæge Jens Jørgen Elberg ApS, Sdr. Jagtvej 11, 2970 Hørsholm

Speciallæge Bo Jørgensen ApS, Rungsted Strandvej 85, 2960 Rungsted

D.B. af 8/1 1996 ApS, Ærøvej 17, 6710 Esbjerg V

Schmidt Invest ApS, Nørre Allé 38, 7400 Herning

J.B. Winther ApS, Sommerlyst 14, 7500 Holstebro

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hospitalsejendomsselskabet A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre gældsforpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse mv. af ejendommene.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til edb, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende salg af ejendom.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.