

Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS

Mellemgade 19

5600 Faaborg

CVR-nr. 30 20 84 71

Årsrapport 2015

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/2 2016



Morten Falk Kvistbjerg
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	11
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Faaborg, den 25. februar 2016

Direktion


Morten Falk Kvistbjerg


Per Andersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. 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.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 25. februar 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22



Henrik Welinder
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS Mellemgade 19 5600 Faaborg CVR-nr.: 30 20 84 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme.
Direktion	Morten Falk Kvistbjerg Per Andersen
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Munkehatten 1B 5220 Odense SØ
Advokat	Focus Advokater Englandsgade 25 5100 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Møllergade 2 5700 Svendborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lægerne Faaborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skattepligtelser 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året samt årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og slutning.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvide midler omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		510.345	457.826
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-87.564</u>	<u>-87.564</u>
Resultat før finansielle poster		422.781	370.262
Finansielle indtægter		27	113
Finansielle omkostninger	1	<u>-146.176</u>	<u>-196.454</u>
Resultat før skat		276.632	173.921
Skat af årets resultat	2	<u>-85.564</u>	<u>-63.745</u>
Årets resultat		<u>191.068</u>	<u>110.176</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>191.068</u>	<u>110.176</u>
		<u>191.068</u>	<u>110.176</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3		
Grunde og bygninger		<u>4.630.394</u>	<u>4.717.958</u>
		<u>4.630.394</u>	<u>4.717.958</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.630.394</u>	<u>4.717.958</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		<u>116.201</u>	<u>44.052</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>116.201</u>	<u>44.052</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.746.595</u>	<u>4.762.010</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	4		
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>563.934</u>	<u>372.866</u>
Egenkapital i alt		<u>763.934</u>	<u>572.866</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	5		
Gæld til realkreditinstitutter		2.396.716	2.563.431
Andre kreditinstitutter		<u>627.736</u>	<u>793.745</u>
		<u>3.024.452</u>	<u>3.357.176</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	5		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		330.000	309.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	24.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		517.645	438.777
Selskabsskat		<u>85.564</u>	<u>59.192</u>
		<u>958.209</u>	<u>831.968</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.982.661</u>	<u>4.189.144</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>4.746.595</u>	<u>4.762.010</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat		191.068	110.176
Reguleringer	8	<u>319.276</u>	<u>347.649</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		510.344	457.825
Renteindbetalinger og lignende		27	113
Renteudbetalinger og lignende		<u>-146.175</u>	<u>-196.454</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		364.196	261.484
Betalt selskabsskat		<u>-59.192</u>	<u>-74.650</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet		305.004	186.834
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-145.714	-62.109
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-166.009	-173.487
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		<u>78.868</u>	<u>-79.903</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-232.855	-315.499
Ændring i likvider		<u>72.149</u>	<u>-128.665</u>
Likvider 1. januar		<u>44.052</u>	<u>172.717</u>
Likvider 31. december		<u><u>116.201</u></u>	<u><u>44.052</u></u>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		<u>116.201</u>	<u>44.052</u>
Likvider 31. december		<u><u>116.201</u></u>	<u><u>44.052</u></u>

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.953	14.960
Andre finansielle omkostninger	<u>129.223</u>	<u>181.494</u>
	<u>146.176</u>	<u>196.454</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	85.564	59.192
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>4.553</u>
	<u>85.564</u>	<u>63.745</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015		<u>5.402.480</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>5.402.480</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		684.522
Årets afskrivninger		<u>87.564</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>772.086</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>4.630.394</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	372.866	572.866
Årets resultat	0	191.068	191.068
Egenkapital 31. december 2015	200.000	563.934	763.934

Selskabskapitalen består af 200.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.692.431	2.546.716	150.000	0
Andre kreditinstitutter	973.745	807.736	180.000	0
	3.666.176	3.354.452	330.000	0

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør tkr. 4.630 (pr 31/12 2014 tkr. 4.718).

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
8 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-27	-113
Finansielle omkostninger	146.176	196.454
Andre reguleringer	-1	-1
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	87.564	87.564
Skat af årets resultat	85.564	63.745
	<u>319.276</u>	<u>347.649</u>