

## **Naturparkens Lægehus ApS**

Måløv Hovedgade 140

2760 Måløv

CVR-nr. 31076544

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Finn Mathorne

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Naturparkens Lægehus ApS  
Måløv Hovedgade 140  
2760 Måløv

CVR-nr.: 31076544  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Finn Mathorne, Administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Naturparkens Lægehus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 19.03.2017

### Direktion

Finn Mathorne  
Administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Naturparkens Lægehus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Naturparkens Lægehus ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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, den 19.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Søren Møller Poulsen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 141 t.kr. mod et overskud på 130 t.kr. i 2015. Selskabet forventer at indtjeningen for det kommende år vil ligge på samme niveau som i 2016.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		443.136	443
Andre eksterne omkostninger		<u>(108.717)</u>	<u>(113)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>334.419</b>	<b>330</b>
Andre finansielle indtægter	1	40.059	40
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(54.400)	(54)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(140.929)</u>	<u>(147)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>179.149</b>	<b>169</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(39.402)</u>	<u>(39)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>139.747</b>	<b>130</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>139.747</u>	<u>130</u>
		<b>139.747</b>	<b>130</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		6.550.000	6.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.550.000</b>	<b>6.550</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.550.000</b>	<b>6.550</b>
Udskudt skat		0	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>237.469</b>	<b>225</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>237.469</b>	<b>233</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.787.469</b>	<b>6.783</b>



## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	150.000	150
Overført overskud eller underskud		(221.645)	(362)
<b>Egenkapital</b>		<b>(71.645)</b>	<b>(212)</b>
Udskudt skat		31.702	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.702</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.506.605	1.688
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.498.000	3.498
Gæld til associerede virksomheder		711.200	712
Anden gæld		715.200	716
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.431.005</b>	<b>6.614</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		125.000	68
Anden gæld	6	271.407	313
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>396.407</b>	<b>381</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.827.412</b>	<b>6.995</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.787.469</b>	<b>6.783</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	150.000	(361.392)	(211.392)
Årets resultat	0	139.747	139.747
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150.000</b>	<b>(221.645)</b>	<b>(71.645)</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Dagsværdireguleringer	40.059	40
	<b>40.059</b>	<b>40</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	140.929	147
	<b>140.929</b>	<b>147</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	39.402	39
	<b>39.402</b>	<b>39</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investe-</b>
Kostpris primo		<b>rings-</b>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
		7.078.876
		<b>7.078.876</b>
Af- og nedskrivninger primo		(528.876)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(528.876)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>6.550.000</b>

Selskabets investeringsejendom er et lægehus på 305 m<sup>2</sup> beliggende i Måløv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet på en lejekontrakt med en resterende lejeperiode på 17 måneder.

Den årlige leje udgør 1.453 kr./m<sup>2</sup>. Afkastkravet udgør 5,1 % pr. 31.12.2016 (5,1 % pr. 31.12.2015).

Ejendommen er værdiansat til 21.475 kr./m<sup>2</sup>. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 0,6 mio. kr.

## Noter

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Ordinære anparter	1.500	150.000
	<b>1.500</b>	<b>150.000</b>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>6. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	50.979	51
Afledte finansielle instrumenter	199.253	239
Andre skyldige omkostninger	21.175	23
	<b>271.407</b>	<b>313</b>

For afledte finansielle instrumenter, der løbende måles til dagsværdi, skal oplyses om omfang og karakter af instrumenterne samt væsentlige betingelser, som kan få betydning for beløbet, tidspunktet og sikkerheden for fremtidige pengestrømme.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 1.632 t.kr. er udstedt salgs- og pantsætningsforbud i ejendommen, med pengeinstitut som påtaleberettiget

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter, som består af renteswapaftale måles til dagsværdi, hvor værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægt ved udlejning af ejendommen i regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt amortisering af finansielle aktiver.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.