

Naturparkens Lægehus ApS

Måløv Hovedgade 140

2760 Måløv

CVR-nr. 31076544

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2019

Dirigent:

Navn: Finn Mathorne

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Naturparkens Lægehus ApS
Måløv Hovedgade 140
2760 Måløv

CVR-nr.: 31076544
Hjemsted: Ballerup
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 28.02.2019

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 01.01.2018 - 31.12.2018 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 28.02.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Søren Møller Poulsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne15202

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 33 t.kr. mod et overskud på 160 t.kr. i 2017. Selskabet forventer at indtjeningen for det kommende år vil ligge på samme niveau som i 2017.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Nettoomsætning		443.136	443
Andre eksterne omkostninger		<u>(272.907)</u>	<u>(110)</u>
Driftsresultat		170.229	333
Andre finansielle indtægter	1	46.099	44
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(54.400)	(53)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(119.717)</u>	<u>(118)</u>
Resultat før skat		42.211	206
Skat af årets resultat	3	<u>(9.015)</u>	<u>(46)</u>
Årets resultat		33.196	160
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>33.196</u>	<u>160</u>
		33.196	160

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		6.550.000	6.550
Materielle anlægsaktiver	4	6.550.000	6.550
Anlægsaktiver		6.550.000	6.550
Tilgodehavende selskabsskat		25.332	0
Tilgodehavender		25.332	0
Likvide beholdninger		28.689	251
Omsætningsaktiver		54.021	251
Aktiver		6.604.021	6.801

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	150.000	150
Overført overskud eller underskud		(28.453)	(62)
Egenkapital		121.547	88
Udskudt skat		49.625	45
Hensatte forpligtelser		49.625	45
Gæld til realkreditinstitutter		4.679.371	4.834
Gæld til associerede virksomheder		1.068.800	711
Anden gæld	6	467.036	872
Langfristede gældsforpligtelser		6.215.207	6.417
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		150.000	150
Skyldig selskabsskat		0	33
Anden gæld	7	67.642	68
Kortfristede gældsforpligtelser		217.642	251
Gældsforpligtelser		6.432.849	6.668
Passiver		6.604.021	6.801
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	(61.649)	88.351
Årets resultat	0	33.196	33.196
Egenkapital ultimo	150.000	(28.453)	121.547

Noter

	2018	2017
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Dagsværdireguleringer	46.099	44
	46.099	44
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	119.717	118
	119.717	118
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	4.668	33
Ændring af udskudt skat	4.618	13
Regulering vedrørende tidligere år	(271)	0
	9.015	46
4. Materielle anlægsaktiver		Investe- rings- ejendomme kr.
Kostpris primo		7.078.876
Kostpris ultimo		7.078.876
Af- og nedskrivninger primo		(528.876)
Af- og nedskrivninger ultimo		(528.876)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.550.000

Selskabets investeringsejendom er et lægehus på 305 m² 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 6 måneder.

Den årlige leje udgør 1.453 kr./m². Afkastkravet udgør 4,6 % pr. 31.12.2018 (4,9 % pr. 31.12.2017).

Noter

Ejendommen er værdiansat til 21.475 kr./m². En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 0,35 mio. kr.

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

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	1.500	150.000
	1.500	150.000
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	109.436	156
Andre skyldige omkostninger	357.600	716
	467.036	872

Selskabet har indgået en uopsigelig renteswapaftale på I alt 3.498 t.kr. Aftalen løber frem til 31. marts 2021, og sikrer selskabet fast rente på variabelt forrentet gæld for 3.498 t.kr. Dagsværdien eller forpligtelsen på kontrakten måles løbende på grundlag af senest kendte markedsrente og restløbetiden på kontrakten (markedsværdiopgørelse).

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
7. Anden gæld		
Moms og afgifter	29.153	51
Andre skyldige omkostninger	38.489	17
	67.642	68

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 1.342 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andre finansielle forpligtelser

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