



Naturparkens Lægehus ApS

Måløv Hovedgade 96
2760 Måløv
CVR-nr. 31076544

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.05.2020

Finn Mathorne
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Naturparkens Lægehus ApS

Måløv Hovedgade 96

2760 Måløv

CVR-nr.: 31076544

Hjemsted: Ballerup

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Finn Mathorne

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Naturparkens Lægehus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 06.05.2020

Direktion

Finn Mathorne

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 revisorerets 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 06.05.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Sten Peters

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11675

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 130.361 kr. mod et overskud i 2018 på 33.196 kr. Selskabet forventer at indtjeningen i de kommende år vil ligge på samme niveau som i 2019.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling. Virksomhedens aktivitet er indenfor sundhedsbranchen, og der kan givet forventes et fald i virksomhedens indtjening, men ikke af en forretningsmæssig kritisk størrelse.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		443.136	443.136
Andre eksterne omkostninger		(142.001)	(272.906)
Bruttoresultat		301.135	170.230
Andre finansielle indtægter	1	48.815	46.099
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(54.400)	(54.400)
Andre finansielle omkostninger	2	(128.459)	(119.718)
Resultat før skat		167.091	42.211
Skat af årets resultat	3	(36.730)	(9.015)
Årets resultat		130.361	33.196
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		130.361	33.196
Resultatdisponering		130.361	33.196

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		6.550.000	6.550.000
Materielle aktiver	4	6.550.000	6.550.000
Anlægsaktiver		6.550.000	6.550.000
Tilgodehavende selskabsskat		13.858	25.332
Tilgodehavender		13.858	25.332
Likvide beholdninger		0	28.689
Omsætningsaktiver		13.858	54.021
Aktiver		6.563.858	6.604.021

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital	5	150.000	150.000
Overført overskud eller underskud		101.908	(28.453)
Egenkapital		251.908	121.547
Udskudt skat		54.243	49.625
Hensatte forpligtelser		54.243	49.625
Gæld til realkreditinstitutter		4.519.685	4.679.370
Gæld til associerede virksomheder		1.068.800	1.068.800
Anden gæld		418.221	467.036
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.006.706	6.215.206
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	150.000	150.000
Bankgæld		76.626	0
Anden gæld	7	24.375	67.643
Kortfristede gældsforpligtelser		251.001	217.643
Gældsforpligtelser		6.257.707	6.432.849
Passiver		6.563.858	6.604.021
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	150.000	(28.453)	121.547
Årets resultat	0	130.361	130.361
Egenkapital ultimo	150.000	101.908	251.908

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Dagsværdireguleringer	48.815	46.099
	48.815	46.099

2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	128.459	119.718
	128.459	119.718

3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	32.142	4.668
Ændring af udskudt skat	4.618	4.618
Regulering vedrørende tidligere år	(30)	(271)
	36.730	9.015

4 Materielle aktiver

	Investerings- 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 i 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 4,1% pr. 31.12.2019 (4,6 % pr. 31.12.2018).

Ejendommen er værdiansat til 21.475 kr./m². En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 98 t. kr.

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

5 Virksomhedskapital

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.	Bogført pariværdi kr.
Ordinære anparter	1.500	100	150.000	150.000
	1.500		150.000	150.000

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	150.000	150.000	4.519.685
Gæld til associerede virksomheder	0	0	1.068.800
Anden gæld	0	0	418.221
	150.000	150.000	6.006.706

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). Dagsværdien udgør pr. 31. december 2019 60.621 kr.

7 Anden gæld

	2019 kr.	2018 kr.
Moms og afgifter	0	29.154
Anden gæld i øvrigt	24.375	38.489
	24.375	67.643

8 Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, 1.192 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.

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.

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 ejendommens 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 ejendommens 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 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.