
Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S

Omøvej 7, 4700 Næstved

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 31 18 35 02

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /4 2016

Helle Roested Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S.

Årsrapporten er aflagt 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 for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 4. april 2016

Direktion

Lene Kaptain

Helle Roested Hansen

Bestyrelse

Holger Bro

Charlotte Lilholm Kramer

Birgit Aastrup Christensen

Mette Bodil Møller

Helle Roested Hansen

Lene Kaptain

Morten Lysdahl

Shabana Shah

Lone Ørsøe Lindhardt

Jens Ulrik Hogrefe

Sandie Margrethe Rosenkilde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 4. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S
Omøvej 7
4700 Næstved

CVR-nr.: 31 18 35 02
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 8. regnskabsår
Hjemstedskommune: Næstved

Bestyrelse

Holger Bro
Charlotte Lilholm Kramer
Birgit Aastrup Christensen
Mette Bodil Møller
Helle Roested Hansen
Lene Kaptain
Morten Lysdahl
Shabana Shah
Lone Ørsøe Lindhardt
Jens Ulrik Hogrefe
Sandie Margrethe Rosenkilde

Direktion

Lene Kaptain
Helle Roested Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Toldbuen 1
4700 Næstved

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selvskabets formål er at eje og udleje ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed m.v.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.206.577, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.329.493.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		3.554.039	3.393.942
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-240.708	-240.308
Resultat før finansielle poster		3.313.331	3.153.634
Finansielle indtægter		2.471	2.576
Finansielle omkostninger		-1.727.106	-1.905.095
Resultat før skat		1.588.696	1.251.115
Skat af årets resultat	2	-382.119	-283.787
Årets resultat		1.206.577	967.328

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		1.206.577	967.328
		1.206.577	967.328

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		48.561.139	48.801.847
Materielle anlægsaktiver	3	48.561.139	48.801.847
Anlægsaktiver		48.561.139	48.801.847
Periodeafgrænsningsposter		24.122	23.838
Tilgodehavender		24.122	23.838
Likvide beholdninger		1.738.210	1.442.089
Omsætningsaktiver		1.762.332	1.465.927
Aktiver		50.323.471	50.267.774

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		500.500	500.500
Overført resultat		2.828.993	1.396.449
Egenkapital	4	3.329.493	1.896.949
Hensættelse til udskudt skat	5	245.607	310.314
Hensatte forpligtelser		245.607	310.314
Gæld til realkreditinstitutter		16.527.938	17.618.682
Kreditinstitutter		24.193.321	24.670.021
Langfristet gæld	6	40.721.259	42.288.703
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.120.599	1.086.018
Kreditinstitutter	6	420.000	354.194
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.738.076	1.738.076
Selskabsskat		508.538	79.676
Anden gæld		2.239.899	2.513.844
Kortfristet gæld		6.027.112	5.771.808
Gældsforpligtelser		46.748.371	48.060.511
Passiver		50.323.471	50.267.774
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>240.708</u>	<u>240.308</u>
	<u>240.708</u>	<u>240.308</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	510.538	76.171
Årets udskudte skat	<u>-128.419</u>	<u>207.616</u>
	<u>382.119</u>	<u>283.787</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		<u>50.035.402</u>
Kostpris 31. december		<u>50.035.402</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		1.233.555
Årets afskrivninger		<u>240.708</u>
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>1.474.263</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>48.561.139</u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.500	1.396.449	1.896.949
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.017.020	2.017.020
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.727.341	-1.727.341
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-63.712	-63.712
Årets resultat	0	1.206.577	1.206.577
Egenkapital 31. december	500.500	2.828.993	3.329.493

5 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	48.753	101.709
Låneomkostninger	196.854	208.605
	245.607	310.314

Noter til årsrapporten

6 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.035.730	14.279.718
Mellem 1 og 5 år	3.492.208	3.338.964
Langfristet del	<u>16.527.938</u>	<u>17.618.682</u>
Inden for 1 år	<u>1.120.599</u>	<u>1.086.018</u>
	<u>17.648.537</u>	<u>18.704.700</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	22.473.321	23.092.021
Mellem 1 og 5 år	1.720.000	1.578.000
Langfristet del	<u>24.193.321</u>	<u>24.670.021</u>
Inden for 1 år	420.000	354.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>0</u>	<u>194</u>
Kortfristet del	<u>420.000</u>	<u>354.194</u>
	<u>24.613.321</u>	<u>25.024.215</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Realkreditpantebreve på i alt TDKK 22.687 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>48.561.139</u>	<u>48.801.847</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.000 der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>48.561.139</u>	<u>48.801.847</u>

Noter til årsrapporten

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Shabana Holding ApS

Jens Ulrik Hogrefe

Lone Ørsøe Lindhardt

Mette Bodil Møller

Morten Lysdahl

Birgit Christensen

Lene Kaptain

Helle Roested Hansen

Holger Bro

Charlotte Kramer Holding ApS

Sandie Rosenkilde Holding ApS

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lægecenteret A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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.

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 forpligtelser".

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

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, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

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

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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