

# **Lægehuset i Nørregade Herning ApS**

c/o Lægerne I/S, Nørregade 10, 2. sal 7400 Herning

## **Ekstern årsrapport for året 01.01.2016 - 31.12.2016**

47. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. april 2017

-----  
Dirigent Søren Thygesen

**CVR. NR. 32 08 60 12**

## INDHOLDSFORTEGNELSE:

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9-11
Resultatopgørelse 01.01.2016 - 31.12.2016	12
Balance pr 31.12.2016:	
Aktiver	13
Passiver	14
Noter	15-16

## **SELSKABSOPLYSNINGER:**

<b>Selskabet:</b>	Lægehuset i Nørregade Herning ApS c/o Lægerne Nørregade Nørregade 10, 2. sal 7400 Herning
<b>CVR-nr:</b>	32 08 60 12
<b>Direktion:</b>	Johannes Ravn Christensen
<b>Bestyrelse:</b>	Karen Sahlholdt Hansen Johannes Ravn Christensen Karen Jepsen
<b>Revisor:</b>	Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor Medlem af Dansk Revisorforening Rugvænget 21 7400 Herning
<b>Pengeinstitut:</b>	Handelsbanken A/S Østergade 2 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Poulsgade 6 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING:

Bestyrelse og direktionen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2016 for Lægehuset i Nørregade Herning ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet og pengestrømmene.

Ledelsberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. marts 2017

I direktionen:

-----  
Direktør Johannes Christensen

I bestyrelsen:

-----  
Johannes Christensen

-----  
Karen Sahlholdt Hansen

-----  
Karen Jepsen

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

### **Til kapitalejerne i Lægehuset i Nørregade Herning ApS**

#### **Konklusion:**

Jeg har revideret årsregnskabet for Lægehuset i Nørregade Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling per 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for årsregnskabet 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion:**

Jeg har udført min revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Mit ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revision af årsregnskabet". Jeg er uafhængig af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revision (IESBA' etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom jeg har opfyldt mine øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er min opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for min konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet:**

Ledelsen har ansvaret for at 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet:**

Mit mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om dette skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende for Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

**Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat:**

Som led i revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager jeg faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

Identificerer og vurderer jeg risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt egnet til at danne grundlag for min konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af interne kontrol.

Opnår jeg forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager jeg stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer jeg, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis jeg konkluderer, at der er væsentlig usikkerhed, skal jeg i min revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere min konklusion. Min konklusion er baseret på revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for min revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager jeg stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Jeg kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen:**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Min konklusion om årsregnskabet infatter ikke ledelsesberetningen, og jeg udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

**Udtalelse om ledelsesberetningen, fortsat:**

I tilknytning til min revision af årsregnskabet er det mit ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller min viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Mit ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Jeg har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 29. marts 2017  
Revisionsfirmaet Gert Ovesen, registreret revisor  
CVR. nr. 13364796

Gert Ovesen, registreret revisor  
Medlem af Dansk Revisorforening

## LEDELSESBERETNING:

### Generelt:

Årsregnskabet for 2016, der omfatter perioden 01.01.2016 - 31.12.2016, udgør selskabets 47. regnskabsår.

Selskabet har beskæftiget sig med udlejning af investeringsejendom.

### Udvikling i regnskabsåret 2016:

Årets resultat, der udgør et underskud på 21 tkr, og egenkapitalen og balance udgør henholdsvis 4.959 tkr. og 7.327 tkr.

Årets resultat indeholder værdiregulering af investeringsejendomme.

### Vedtægtsbestemt handelsværdi for anparter:

Vedtægtsbestemt handelsværdi for anparter fremkommer således:

Egenkapital ifølge valancen		4.959.143
Ejendommen:		
Regnskabsmæssige værdi	7.200.000	
Den offentlige ejendomsværdi	7.000.000	-200.000
	-----	
Gæld til realkreditinstitut:		
Regnskabsmæssig værdi	2.097.071	
Kursværdi	2.185.383	-88.312
	-----	
Udskudt skat af merværdier		44.000
		-----
Vedtægtsbestemt handelsværdi udgør		4.714.831
		=====

Vedtægtsbetemt handelsværdi for anparter udgør 4.714.831 kr. eller 362.680 kr. for en ejerandel på 288.462 stk. anparter.

### Særlige forhold vedr. regnskabsåret 2016:

Et nyt tag på bygningerne har kostet 489 tkr., og ejendommens værdi er forøget med 200 tkr.

### Resultatfordeling:

Ledelsen foreslår den i resultatopgørelse viste resultatfordeling.

### Hændelser efter regnskabsårets slutning:

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

### Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017:

Der forventes et positivt resultat for året 2017



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS:

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i danske kroner og, med undtagelse af at prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris, efter samme principper som sidste år.

### Ændringer i regnskabspraksis:

Som følge af bestemmelserne i den nye årsregnskabslov er der foretaget ændringer af måling af gæld i investeringsejendomme fra kursværdi til amortiseret kostpris.

Ændringerne har medført at sammenligningstallene er ændret således:

Resultatopgørelsen:	fra	til	med
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme	2.918	0	-2.918
Skat af årets resultat	-26.493	-25.851	642
	-----	-----	-----
Ændringer i sammenligningstal i resultat i alt	-23.575	-25.851	-2.276
	=====	=====	=====
Passiver:			
Egenkapital	4.886.497	4.980.355	93.858
Langfristet gæld til realkreditinstitut	2.188.218	2.097.072	-91.146
Kortfristet del af langfristet gæld	97.334	94.622	-2.712
	-----	-----	-----
Ændringer i sammenligningstal i passiver i alt	7.172.049	7.172.049	0
	=====	=====	=====

Amortiseret gæld i investeringsejendomme fremkommer ultimo 2016 således:

Gæld til realkreditinstitut	2.157.169
Amortisering	60.098
	-----
Amortiseret restgæld ultimo 2016 i alt	2.097.071
	=====

### Indregningsmetoder og målegrundlag:

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførsel 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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT:**

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

## **RESULTATOPGØRELSE:**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### **Indtægtskriterium:**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat:**

Består af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger til lokale og administration.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter og tillæg til selskabsskatten, samt renter af gæld til realkreditinstitut.

### **Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Anvendt skattesats udgør 22%.

## **BALANCEN:**

### **Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, som måles efter en beregningsmodel på grundlag af afkastmetode.

Småanskaffelser med en kostpris på under 13 tkr. fratrækkes direkte som omkostning i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender:**

Måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til kostprisen.

### **Periodeafgrænsningsposter:**

Indregnes under omsætningsaktiver, og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT:**

### **Skyldig og udskudt skat:**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Den anvendte skattesats, som svarer til den forventede skattesats på anvendelsestidspunktet, udgør 22%

### **Gæld til kreditinstitutter og gældsforpligtelser i øvrigt:**

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris, der fremkommer som nominal gæld med fradrag af låneomkostninger, der amortiseres over lånets løbetid.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 01.01.2016 - 31.12.2016**

	2016	2015	<u>NOTE</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-139.436	249.413	
Regulering af ejendom til dagsværdi	200.000	0	
DRIFTSRESULTAT	60.564	249.413	
Finansielle omkostninger	-86.573	-86.928	
RESULTAT FØR SKAT	-26.009	162.485	
Skat af årets resultat	4.797	-25.851	
ÅRETS RESULTAT	-21.212	136.634	
Der foreslås fordelt således:			
Overførsel til næste år	-21.212	136.634	
FORDELT RESULTAT	-21.212	136.634	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

	31.12.2016	31.12.2015	<u>NOTE</u>
<u>AKTIVER:</u>			
Grunde og bygninger	7.200.000	7.000.000	1
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.200.000	7.000.000	
Andre tilgodehavender	1.500	10.731	
Periodeafgrænsningsposter	25.402	20.873	
TILGODEHAVENDER I ALT	26.902	31.604	
Bankindestående	99.715	571.168	
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT	99.715	571.168	
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	126.617	602.772	
AKTIVER I ALT	7.326.617	7.602.772	

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**

	31.12.2016	31.12.2015	<u>NOTE</u>
<u>PASSIVER:</u>			
Indskudskapital	3.750.000	3.750.000	2
Overført til næste år	1.209.143	1.230.355	2
EGENKAPITAL I ALT	4.959.143	4.980.355	
Hensættelser til udskudt skat	155.033	159.830	3
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	155.033	159.830	
Gæld til realkreditinstitutter	1.999.905	2.097.072	4
Anden gæld	15.000	15.000	
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.014.905	2.112.072	
Kortfristet del af langfristet gæld	97.166	94.622	4
Leverandørgæld	41.653	191.453	
Anden gæld	22.028	5.310	
Skyldig selskabsskat	36.689	59.130	
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	197.536	350.515	
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.212.441	2.462.587	
PASSIVER I ALT	7.326.617	7.602.772	
PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER			5
EVENTUALAKTIVER OG -FORPLIGTELSER			6
USIKKERHED MED INDREGNING OG MÅLING			7

## NOTER TIL ÅRSREGNSKABET

	2016	2015	NOTE
<u>Grunde og bygninger</u>			1
Bogført anskaffelsessum primo	4.719.940	4.719.940	
Anskaffelsessum ultimo	4.719.940	4.719.940	
Opskrivning primo	2.280.060	2.280.060	
Årets opskrivning	200.000	0	
Opskrivning ultimo	2.480.060	2.280.060	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.200.000	7.000.000	

### Egenkapital

	Anpartskapital	Overførsel	i alt
Saldo primo	3.750.000	1.230.355	4.980.355
Årets resultat	0	-21.212	-21.212
Saldo ultimo	3.750.000	1.209.143	4.959.143

Anparterne består af 3.750.000 stk a' 1 kr. Anparterne er ikke frit omsættelige.

### Hensættelser til udskudt skat

Saldo primo	159.830	170.208
Årets regulering	-4.797	-10.378
Saldo ultimo	155.033	159.830

Saldoen beregnes således:

	regnskabsm	skattem	forskel	forskel
Ejendommen	7.200.000	6.231.565	968.435	768.435
Prioritetsgæld	2.097.071	2.157.169	-60.098	-62.810
Periodeafgrænsningsposter			25.402	20.873
Skattemæssig underskudssaldo			-229.042	
Beregningsgrundlag			704.697	726.498
Hensættelser til udskudt skat udgør 22% heraf			155.033	159.830

	2016	2015	<u>NOTE</u>
<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>			4
Gæld til realkreditinstitut	2.097.071	2.191.694	
Heraf med forfald 0-1 år	97.166	94.622	
	-----	-----	
Forfald 1-5 år	415.498	411.786	
Forfald mere end 5 år	1.607.827	1.687.231	
	=====	=====	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Gæld til realkreditinstitut på 2.097 tkr. er sikret ved pant i en af de under aktiverne indregnede ejendomme til 7.200 tkr.

Ejerpantebrev på 500 tkr. med pant i den under aktiverne indregnede ejendom er afgivet til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut.

Eventualaktiver og -forpligtelser

6

**Eventualaktiver:**

Ingen

**Eventualforpligtelser:**

Ingen

Usikkerhed med indregning og måling

7

Grunde og bygninger er målt til dagsværdi efter en afkastmetode. Ejendomsmarkedet har imidlertid undergået store ændringer, og målingen kan være behæftet med en hvis usikkerhed, som kan bevirke, at ejendommen er mere eller mindre værd end den indregnede værdi på 7,2 mio. kr.