

---

# ***Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS***

Krogsgårdsvej 12, 5672 Broby

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 32 88 66 12

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /4 2018

Maria Holmegaard  
Sørensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. april 2018

## Direktion

Maria Holmegaard Sørensen

Carsten Ottesen Henriksen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Odense, den 4. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne23318

Jørgen Knudsen  
registreret revisor  
mne855

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS Krogsgårdsvej 12 5672 Broby  CVR-nr.: 32 88 66 12 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn
<b>Direktion</b>	Maria Holmegaard Sørensen Carsten Ottesen Henriksen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>206.566</b>	<b>220.050</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-56.166	-56.166
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>150.400</b>	<b>163.884</b>
Finansielle omkostninger		-33.800	-44.161
<b>Resultat før skat</b>		<b>116.600</b>	<b>119.723</b>
Skat af årets resultat	3	-36.503	-38.014
<b>Årets resultat</b>		<b>80.097</b>	<b>81.709</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		80.097	81.709
		<b>80.097</b>	<b>81.709</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		2.560.668	2.608.710
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		23.357	31.481
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.584.025</b>	<b>2.640.191</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.584.025</b>	<b>2.640.191</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.508</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.508</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.588.533</b>	<b>2.640.191</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		255.806	175.709
<b>Egenkapital</b>		<b>335.806</b>	<b>255.709</b>
Hensættelse til udskudt skat		5.139	4.540
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>5.139</b>	<b>4.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.133.946	1.204.413
Anden gæld		700.000	700.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.833.946</b>	<b>1.904.413</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	69.987	72.377
Kreditinstitutter		0	7.342
Selskabsskat		21.904	39.006
Anden gæld	5	321.751	356.804
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>413.642</b>	<b>475.529</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.247.588</b>	<b>2.379.942</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.588.533</b>	<b>2.640.191</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	175.709	255.709
Årets resultat	<u>0</u>	<u>80.097</u>	<u>80.097</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>255.806</u></b>	<b><u>335.806</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og administrere ejendommen Krogsgårdsvej 12, 5672 Broby, samt varetagelse af hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	56.166	56.166
	<b><u>56.166</u></b>	<b><u>56.166</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.904	39.006
Årets udskudte skat	599	-992
	<b><u>36.503</u></b>	<b><u>38.014</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.902.079</u>	<u>81.241</u>
Kostpris 31. december	<u>2.902.079</u>	<u>81.241</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	293.369	49.760
Årets afskrivninger	<u>48.042</u>	<u>8.124</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>341.411</u>	<u>57.884</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.560.668</u></b>	<b><u>23.357</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	872.912	935.102
Mellem 1 og 5 år	261.034	269.311
Langfristet del	<u>1.133.946</u>	<u>1.204.413</u>
Inden for 1 år	<u>69.987</u>	<u>72.377</u>
	<b><u>1.203.933</u></b>	<b><u>1.276.790</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	700.000	700.000
Mellem 1 og 5 år	0	0
Langfristet del	<u>700.000</u>	<u>700.000</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>321.751</u>	<u>356.804</u>
	<b><u>1.021.751</u></b>	<b><u>1.056.804</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.560.668	2.608.710
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Broby Lægeklinik ApS for 2017 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 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv., samt omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### 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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.