

---

***Ejendomsselskabet  
Ringkøbing Lægehus ApS***

Søibergsvej 24, 6950 Ringkøbing

**Årsrapport for 2016**

(regnskabsår 15/4 - 31/12)

---

CVR-nr. 37 61 79 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 21/03 2017

Erik Knudsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 15. april - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 15. april - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 21. marts 2017

### **Direktion**

Avijaja Kleist Sørensen

Annette Arensbak

Ole Thorup Lauridsen

Erik Knudsen

Merete Agentoft

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS for regnskabsåret 15. april - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisors 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.

Ringkøbing, den 21. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS  
Søibergsvej 24  
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 37 61 79 70  
Regnskabsperiode: 15. april - 31. december  
Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern

**Direktion** Avijaja Kleist Sørensen  
Annette Arensbak  
Ole Thorup Lauridsen  
Erik Knudsen  
Merete Agentoft

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
I.C. Christensens Allé 5  
Postboks 60  
6950 Ringkøbing

**Pengeinstitut** Ringkjøbing Landbobank  
Torvet 1  
6950 Ringkøbing

## Resultatopgørelse 15. april - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>599.874</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-252.416</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>347.458</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-235.000</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>112.458</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-85.016</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>27.442</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	<u>27.442</u>
	<b><u>27.442</u></b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK
Investeringsejendomme		<u>7.295.904</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>7.295.904</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>7.295.904</u></b>
Udskudt skatteaktiv		<u>476</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>476</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>476</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>7.296.380</u></b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK
Selskabskapital		50.000
Overført resultat		477.442
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>527.442</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.346.431
Kreditinstitutter		2.468.332
Deposita		375.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>6.189.763</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	165.011
Kreditinstitutter	7	205.326
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		105.846
Selskabsskat		85.492
Anden gæld		17.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>579.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.768.938</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.296.380</b>
Hovedaktivitet	1	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8	



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

	2016 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>	
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	252.416
	<b>252.416</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	235.000
	<b>235.000</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	85.492
Årets udskudte skat	-476
	<b>85.016</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 15. april	7.548.320
Kostpris 31. december	7.548.320
Ned- og afskrivninger 15. april	252.416
Ned- og afskrivninger 31. december	252.416
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.295.904</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 15. april	50.000	450.000	0	500.000
Årets resultat	0	0	27.442	27.442
Overført fra overkurs ved emission	0	-450.000	450.000	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>477.442</b>	<b>527.442</b>

## 7 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:

	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	2.643.682
Mellem 1 og 5 år	702.749
Langfristet del	3.346.431
Inden for 1 år	165.011
	<b>3.511.442</b>
<b>Kreditinstitutter</b>	
Efter 5 år	1.614.470
Mellem 1 og 5 år	853.862
Langfristet del	2.468.332
Inden for 1 år	187.703
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	17.623
Kortfristet del	205.326
	<b>2.673.658</b>
<b>Deposita</b>	
Efter 5 år	375.000
Mellem 1 og 5 år	0
Langfristet del	375.000
	<b>375.000</b>

# Noter til årsregnskabet

2016

DKK

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 7.295.904

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af 7.295.904

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS for 2016 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 2016 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Ved udlejning af fast ejendom indregnes huslejeindtægter i resultatopgørelsen i takt med huslejens forfald.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

# Noter, regnskabspraksis

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Investerings ejendomme	20 år
------------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

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

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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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**

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.