

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

**CVR-nr. 37 61 79 70**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2021

---

Erik Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 27. april 2021

### Direktion

Avijaja Kleist Sørensen

Annette Arensbak

Ole Thorup Lauridsen

Erik Knudsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 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 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 27. april 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Henrik Dalgaard**

statsautoriseret revisor  
mne34028

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS Søibergsvej 24 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 37 61 79 70
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	5. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Avijaja Kleist Sørensen Annette Arensbak Ole Thorup Lauridsen Erik Knudsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank, Torvet 1, 6950 Ringkøbing

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom til brug for lægehus.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 674.638 kr. mod 700.630 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 185.267 kr. mod 198.025 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne kapitalandele udgør 20 stk. á 500 kr., hvilket svarer til 20 % af virksomhedskapitalen.

I årets løb er der erhvervet 20 stk for 224.968 kr, svarende til 11.248,4 pr. ejerandel á 500 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Ved udlejning af fast ejendom indregnes huslejeindtægter i resultatopgørelse i takt med huslejens forfald. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>674.638</b>	<b>700.630</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-252.416	-252.416
<b>Driftsresultat</b>	<b>422.222</b>	<b>448.214</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-116.514	-125.150
<b>Resultat før skat</b>	<b>305.708</b>	<b>323.064</b>
3 Skat af årets resultat	-120.441	-125.039
<b>Årets resultat</b>	<b>185.267</b>	<b>198.025</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	185.267	198.025
<b>Disponeret i alt</b>	<b>185.267</b>	<b>198.025</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	6.286.240	6.538.656
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.286.240</u>	<u>6.538.656</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.286.240</u></b>	<b><u>6.538.656</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	2.857	2.210
Tilgodehavende selskabsskat	5.912	0
Periodeafgrænsningsposter	9.963	9.576
Tilgodehavender i alt	<u>18.732</u>	<u>11.786</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>18.732</u></b>	<b><u>11.786</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.304.972</u></b>	<b><u>6.550.442</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	936.421	976.122
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>986.421</b>	<b>1.026.122</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.563.016	2.772.400
6 Kreditinstitutter i øvrigt	1.399.493	1.575.730
Deposita	375.000	375.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.337.509	4.723.130
Kortfristet del af langfristet gæld	433.815	474.353
Gæld til pengeinstitutter	393.198	99.792
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	132.958	132.958
Selskabsskat	0	76.586
Anden gæld	21.071	17.501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	981.042	801.190
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.318.551</b>	<b>5.524.320</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.304.972</b>	<b>6.550.442</b>

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	778.097	828.097
Årets overførte overskud eller underskud	0	198.025	198.025
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	976.122	1.026.122
Årets overførte overskud eller underskud	0	185.267	185.267
Køb af egne kapitalandele	0	-224.968	-224.968
	<b>50.000</b>	<b>936.421</b>	<b>986.421</b>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på bygninger	<u>252.416</u>	<u>252.416</u>
	<b><u>252.416</u></b>	<b><u>252.416</u></b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>116.514</u>	<u>125.150</u>
	<b><u>116.514</u></b>	<b><u>125.150</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	121.088	124.586
Årets regulering af udskudt skat	<u>-647</u>	<u>453</u>
	<b><u>120.441</u></b>	<b><u>125.039</u></b>

#### 4. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 100 anparter á nominelt 500 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet har i 2020 erhveret 20 egne kapitalandele for 224.968 kr., til 11.248,4 pr. andel á 500 kr. svarende til 20 % af den nominelle kapital.

Selskabet kan sælge disse kapitalandele på et senere tidspunkt, eller anvende dem til nedsættelse af kapitalen. Købet af de egne kapitalandele er sket som led i generationsskifte.

Der har ikke været ændringer i den registrerede kapital siden stiftelsen.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.768.915	2.973.800
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-205.899</u>	<u>-201.400</u>
	<b><u>2.563.016</u></b>	<b><u>2.772.400</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.696.178</u>	<u>1.920.963</u>
<b>6. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.627.409	1.848.683
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-227.916</u>	<u>-272.953</u>
	<b><u>1.399.493</u></b>	<b><u>1.575.730</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>418.424</u>	<u>747.735</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter: er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.286 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.