

Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS
Søibergsvej 24, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 37 61 79 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2020

Erik Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 2. april 2020

Direktion

Avijaja Kleist Sørensen

Annette Arensbak

Ole Thorup Lauridsen

Erik Knudsen

Merete Agentoft

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Skjern, den 2. april 2020

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor
mne34028

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS Søibergsvej 24 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 37 61 79 70
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 4. regnskabsår
Direktion	Avijaja Kleist Sørensen Annette Arensbak Ole Thorup Lauridsen Erik Knudsen Merete Agentoft
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank, Torvet 1, 6950 ringkøbing

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktiver med en kostpris under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	700.630	705.645
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-252.416	-252.416
Driftsresultat	448.214	453.229
3 Øvrige finansielle omkostninger	-125.150	-177.546
Resultat før skat	323.064	275.683
4 Skat af årets resultat	-125.039	-117.747
Årets resultat	198.025	157.936
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	198.025	157.936
Disponeret i alt	198.025	157.936

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>6.538.656</u>	<u>6.791.072</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.538.656</u>	<u>6.791.072</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.538.656</u>	<u>6.791.072</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	2.210	2.663
Periodeafgrænsningsposter	<u>9.576</u>	<u>9.034</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.786</u>	<u>11.697</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>11.786</u>	<u>11.697</u>
Aktiver i alt	<u>6.550.442</u>	<u>6.802.769</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	976.122	778.098
Egenkapital i alt	1.026.122	828.098
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.772.400	2.975.679
8 Kreditinstitutter i øvrigt	1.575.730	1.839.542
Deposita	375.000	375.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.723.130	5.190.221
Kortfristet del af langfristet gæld	474.353	472.918
Gæld til pengeinstitutter	99.792	102.529
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	132.958	113.805
Selskabsskat	76.586	77.042
Anden gæld	17.501	18.156
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	801.190	784.450
Gældsforpligtelser i alt	5.524.320	5.974.671
Passiver i alt	6.550.442	6.802.769

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	252.416	252.416
	<u>252.416</u>	<u>252.416</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	125.150	177.546
	<u>125.150</u>	<u>177.546</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	124.586	119.042
Årets regulering af udskudt skat	453	-1.295
	<u>125.039</u>	<u>117.747</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	778.097	620.162
Årets overførte overskud eller underskud	198.025	157.936
	<u>976.122</u>	<u>778.098</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.973.800	3.175.644
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-201.400</u>	<u>-199.965</u>
	<u>2.772.400</u>	<u>2.975.679</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.920.963</u>	<u>2.140.870</u>
8. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.848.683	2.112.495
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-272.953</u>	<u>-272.953</u>
	<u>1.575.730</u>	<u>1.839.542</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>747.735</u>	<u>1.091.811</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter: er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.539 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.