

Ejendomsselskabet Ringkøbing Lægehus ApS
Søibergsvej 24, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 37 61 79 70

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2023

Ole Thorup Lauridsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 26. april 2023

Direktion

Avijaja Kleist Sørensen

Annette Arensbak

Ole Thorup Lauridsen

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 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26. april 2023

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 7. regnskabsår
Direktion	Avijaja Kleist Sørensen Annette Arensbak Ole Thorup Lauridsen
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkmosevej 20 A, 1. 6950 Ringkøbing
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank, Torvet 1, 6950 Ringkøbing

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til brug for lægehus.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 662.707 kr. mod 695.695 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 180.021 kr. mod 210.716 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne kapitalandele udgør 80 stk. á 500 kr., hvilket svarer til 40 % af virksomhedskapitalen. Selskabet har i 2022 erhvervet nominelt 20.000 kr. for 311.500 kr., svarende til 20% af selskabskapitalen.

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 og eksterne omkostninger.

Selskabet 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	662.707	695.695
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-252.416	-252.416
Driftsresultat	410.291	443.279
2 Øvrige finansielle omkostninger	-110.967	-109.528
Resultat før skat	299.324	333.751
3 Skat af årets resultat	-119.303	-123.035
Årets resultat	180.021	210.716
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	180.021	210.716
Disponeret i alt	180.021	210.716

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.781.408	6.033.824
Materielle anlægsaktiver i alt	5.781.408	6.033.824
Anlægsaktiver i alt	5.781.408	6.033.824
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	5.907	6.278
Tilgodehavende selskabsskat	1.008	0
Periodeafgrænsningsposter	11.264	10.373
Tilgodehavender i alt	18.179	16.651
Omsætningsaktiver i alt	18.179	16.651
Aktiver i alt	5.799.587	6.050.475

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	100.000	50.000
	Overført resultat	965.658	1.147.137
	Egenkapital i alt	<u>1.065.658</u>	<u>1.197.137</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	2.134.569	2.350.478
6	Kreditinstitutter i øvrigt	1.252.499	1.164.891
	Deposita	375.000	375.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.762.068</u>	<u>3.890.369</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	453.843	445.110
	Gæld til pengeinstitutter	364.002	296.030
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	133.367	133.367
	Selskabsskat	0	68.461
	Anden gæld	20.649	20.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>971.861</u>	<u>962.969</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.733.929</u>	<u>4.853.338</u>
	Passiver i alt	<u>5.799.587</u>	<u>6.050.475</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	936.421	986.421
Årets overførte overskud eller underskud	0	210.716	210.716
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.147.137	1.197.137
Kapitalforhøjelse	50.000	-50.000	0
Årets overførte overskud eller underskud	0	180.021	180.021
Køb af egne kapitalandele	0	-311.500	-311.500
	100.000	965.658	1.065.658

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>252.416</u>	<u>252.416</u>
	<u>252.416</u>	<u>252.416</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>110.967</u>	<u>109.528</u>
	<u>110.967</u>	<u>109.528</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	118.932	126.456
Årets regulering af udskudt skat	<u>371</u>	<u>-3.421</u>
	<u>119.303</u>	<u>123.035</u>

4. Virksomhedskapital

Selskabskapitalen består af 200 anparter á nominelt 500 kr. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

Selskabet ejer egne kapitalandele svarende til 80 stk. á nominelt 500 kr., hvilket udgør nominelt 40.000 kr. eller i alt 40% af selskabskapitalen. Selskabet har i 2022 erhvervet nominelt 20.000 kr. for 311.500 kr., svarende til 20% af selskabskapitalen.

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.

Selskabskapitalen er i 2022 forhøjet med 50.000 kr., som er indbetalt ved overført overskud til kurs 100. Kapitalen udgør herefter 100.000 kr.

Noter

	31/12 2022	31/12 2021
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.349.840	2.560.944
Heraf forfalder inden for 1 år	-215.271	-210.466
	2.134.569	2.350.478
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.224.660	1.466.407
6. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.491.071	1.399.535
Heraf forfalder inden for 1 år	-238.572	-234.644
	1.252.499	1.164.891
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	298.211	154.820
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter: er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 5.781 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.		