

Vesterhavslægerne ApS

Bjerget 17, 6800 Varde

CVR-nr. 40 15 47 36

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 2. marts 2023

Carsten Bo Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vesterhavslægerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 2. marts 2023

Direktion

Alexander Faarup Christensen

Kira Faarup Christensen

Michael Rospilloso Christensen

Christian Lundgren Søvsø

Bestyrelse

Carsten Bo Christensen
formand

Christian Lundgren Søvsø

Michael Rospilloso Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Vesterhavslægerne ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vesterhavslægerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. marts 2023

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Helle Brandt Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34481

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vesterhavslægerne ApS Bjerget 17 6800 Varde CVR-nr.: 40 15 47 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022 Stiftet: 1. januar 2019 Hjemsted: Varde
Bestyrelse	Carsten Bo Christensen, formand Christian Lundgren Søvsø Michael Rospilloso Christensen
Direktion	Alexander Faarup Christensen Kira Faarup Christensen Michael Rospilloso Christensen Christian Lundgren Søvsø
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at udvikle, eje og udleje et sundhedshus og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.566.679, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.742.740.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.252.127	981.793
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.668	-99.668
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.175.000	864.915
Resultat før finansielle poster		2.327.459	1.747.040
Finansielle omkostninger	1	-319.009	-346.224
Resultat før skat		2.008.450	1.400.816
Skat af årets resultat	2	-441.771	-309.934
Årets resultat		1.566.679	1.090.882
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.566.679	1.090.882
		1.566.679	1.090.882

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	24.675.000	23.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	287.697	387.365
Materielle anlægsaktiver		24.962.697	23.887.365
Anlægsaktiver i alt		24.962.697	23.887.365
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		495.369	0
Tilgodehavender		495.369	0
Likvide beholdninger		92.099	394.766
Omsætningsaktiver i alt		587.468	394.766
Aktiver i alt		25.550.165	24.282.131

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.692.740	4.126.061
Egenkapital		5.742.740	4.176.061
Hensættelse til udskudt skat		1.427.245	1.166.842
Hensatte forpligtelser i alt		1.427.245	1.166.842
Gæld til realkreditinstitutter		12.078.494	12.408.433
Gæld til associerede virksomheder		5.000.000	6.000.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.078.494	18.408.433
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	344.204	344.983
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.989	128.625
Selskabsskat		181.368	0
Anden gæld		248.830	57.187
Periodeafgrænsningsposter		396.295	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.301.686	530.795
Gældsforpligtelser i alt		18.380.180	18.939.228
Passiver i alt		25.550.165	24.282.131

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	4.126.061	4.176.061
Årets resultat	0	1.566.679	1.566.679
Egenkapital 31. december	50.000	5.692.740	5.742.740

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	169.333	182.499
Andre finansielle omkostninger	149.676	163.725
	319.009	346.224
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	181.368	0
Årets udskudte skat	260.403	309.934
	441.771	309.934
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar		18.264.961
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		18.264.961
Værdireguleringer 1. januar		5.235.039
Årets værdireguleringer		1.175.000
Værdireguleringer 31. december		6.410.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december		24.675.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,5 %. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme på hhv. +0,25% og -0,25% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr. -796 og t.kr. 851.

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris 1. januar	498.340
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>498.340</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	110.975
Årets afskrivninger	<u>99.668</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>210.643</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>287.697</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	12.753.416	12.422.698	344.204	10.121.046
Gæld til associerede virksomheder	0	5.000.000	0	0
	<u><u>12.753.416</u></u>	<u><u>17.422.698</u></u>	<u><u>344.204</u></u>	<u><u>10.121.046</u></u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse udgørende t.kr. 4.486 vedrørende opførelse af selskabets ejendom, som gælder frem til 2030.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.422 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 24.675.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterhavslægerne ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen for den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korri-geret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventu-elle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 samt for betalte aconto-skatter.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For ob-ligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregu-lering på optagelsestidspunktet.