


Vesterhavslægerne ApS

Krebsehusene 2, 6715 Esbjerg N


CVR-nr. 40 15 47 36

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2024

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 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Esbjerg, den 5. april 2024

Direktion

Alexander Faarup Christensen

Kira Faarup Christensen

Michael Rospilloso Christensen

Christian Lundgren Søvsø

Bestyrelse

Michael Rospilloso Christensen

Christian Lundgren Søvsø

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Vesterhavslægerne ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Vesterhavslægerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 5. april 2024

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

Helle Brandt Møller
statsautoriseret revisor
mne34481

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vesterhavslægerne ApS Krebsehusene 2 6715 Esbjerg N CVR-nr.: 40 15 47 36 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 1. januar 2019 Hjemsted: Esbjerg
Bestyrelse	Michael Rospilloso Christensen Christian Lundgren Søvsø
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 2023 udviser et overskud på DKK 1.417.341, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.160.081.

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien udgør pr. 31.12.2023 25.500 t.kr. Årets resultat er positivt påvirket af en værdiregulering af selskabets ejendom på 825.000 t.kr. På denne baggrund anser ledelsen årets resultat for tilfredsstillende.

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	2023 DKK	2022 DKK
Nettoomsætning		1.585.181	1.453.421
Andre eksterne omkostninger		-195.464	-201.294
Bruttoresultat		1.389.717	1.252.127
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-99.668	-99.668
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		825.000	1.175.000
Resultat før finansielle poster		2.115.049	2.327.459
Finansielle indtægter		829	0
Finansielle omkostninger	1	-298.315	-319.009
Resultat før skat		1.817.563	2.008.450
Skat af årets resultat	2	-400.222	-441.771
Årets resultat		1.417.341	1.566.679
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.417.341	1.566.679
		1.417.341	1.566.679

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	25.500.000	24.675.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	188.029	287.697
Materielle anlægsaktiver		25.688.029	24.962.697
Anlægsaktiver i alt		25.688.029	24.962.697
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	495.369
Selskabsskat		20.914	0
Tilgodehavender		20.914	495.369
Likvide beholdninger		106.057	92.099
Omsætningsaktiver i alt		126.971	587.468
Aktiver i alt		25.815.000	25.550.165

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		7.110.081	5.692.740
Egenkapital		7.160.081	5.742.740
Hensættelse til udskudt skat		1.598.381	1.427.245
Hensatte forpligtelser i alt		1.598.381	1.427.245
Gæld til realkreditinstitutter		11.749.321	12.078.494
Gæld til kapitalinteresser		4.700.001	5.000.001
Langfristede gældsforpligtelser	5	16.449.322	17.078.495
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	343.435	344.204
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	130.989
Selskabsskat		0	181.368
Anden gæld		238.781	248.829
Periodeafgrænsningsposter		0	396.295
Kortfristede gældsforpligtelser		607.216	1.301.685
Gældsforpligtelser i alt		17.056.538	18.380.180
Passiver i alt		25.815.000	25.550.165
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	5.692.740	5.742.740
Årets resultat	0	1.417.341	1.417.341
Egenkapital 31. december	50.000	7.110.081	7.160.081

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, kapitalinteresser	152.082	169.333
Andre finansielle omkostninger	146.233	149.676
	298.315	319.009
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	229.086	181.368
Årets udskudte skat	171.136	260.403
	400.222	441.771
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		18.264.961
Tilgang i årets løb		0
Kostpris 31. december		18.264.961
Værdireguleringer 1. januar		6.410.039
Årets værdireguleringer		825.000
Værdireguleringer 31. december		7.235.039
Regnskabsmæssig værdi 31. december		25.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %. 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. -906 og t.kr. 978.

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	498.340
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	<u>498.340</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	210.643
Årets afskrivninger	<u>99.668</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>310.311</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>188.029</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	12.422.698	12.092.756	343.435	9.397.699
Gæld til kapitalinteresser	5.000.001	4.700.001	0	0
	<u><u>17.422.699</u></u>	<u><u>16.792.757</u></u>	<u><u>343.435</u></u>	<u><u>9.397.699</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. 12.078 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 25.500.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesterhavslægerne ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiel 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.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

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

Anvendt regnskabspraksis

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 velinformede 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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 acontoskatter.

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 obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.