

**Odder Lægehus ApS, Odder**  
**Torvald Køhlsvej 29, 8300 Odder**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 78 39 94 14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2022.

---

**Henning Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for Odder Lægehus ApS, Odder.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 17. januar 2022

### Direktion

Lars Faldborg  
Direktør

Bruno A. Melgaard Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i Odder Lægehus ApS, Odder

Vi har opstillet årsregnskabet for Odder Lægehus ApS, Odder for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisors 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.

Odder, den 17. januar 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Erling Kirk Brødbæk  
statsautoriseret revisor  
mne11645

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Odder Lægehus ApS, Odder  
Torvald Køhlsvej 29  
8300 Odder

CVR-nr.: 78 39 94 14  
Stiftet: 19. juni 1985  
Hjemsted: Odder  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Lars Faldborg, Direktør  
Bruno A. Melgaard Jensen, Direktør

**Revisor**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Banegårdsgade 2  
8300 Odder

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom til brug i almen lægepraksis og speciallægepraksis samt udleje af lokaler til andet formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 728.820 kr. mod 744.124 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 424.677 kr. mod 429.277 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Odder Lægehus ApS, Odder 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og 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.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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	100 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdig. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopenge-strømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens 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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>728.820</b>	<b>744.124</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-50.000	-50.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>678.820</b>	<b>694.124</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-120.420	-128.623
<b>Resultat før skat</b>	<b>558.400</b>	<b>565.501</b>
Skat af årets resultat	-133.723	-136.224
<b>Årets resultat</b>	<b>424.677</b>	<b>429.277</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	488.000	430.000
Disponeret fra overført resultat	-63.323	-723
<b>Disponeret i alt</b>	<b>424.677</b>	<b>429.277</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>4.463.330</u>	<u>4.513.330</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.463.330</u>	<u>4.513.330</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.463.330</u></b>	<b><u>4.513.330</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>55.796</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>55.796</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.463.330</u></b>	<b><u>4.569.126</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	240.000	240.000
Reserve for opskrivninger	274.500	274.500
Overført resultat	28.508	91.831
Foreslået udbytte for regnskabsåret	488.000	430.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.031.008</u></b>	<b><u>1.036.331</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.133.766	3.133.766
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.133.766</u>	<u>3.133.766</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	0	118.561
Gæld til pengeinstitutter	161.188	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.644	127.644
Selskabsskat	1.723	6.224
Anden gæld	1	146.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>298.556</u>	<u>399.029</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.432.322</u></b>	<b><u>3.532.795</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.463.330</u></b>	<b><u>4.569.126</u></b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	240.000	366.000	1.054	420.000	1.027.054
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-91.500	0	0	-91.500
Udloddet udbytte	0	0	0	-420.000	-420.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-723	430.000	429.277
Overført fra reserve for opskrivninger	0	0	91.500	0	91.500
Egenkapital 1. januar 2021	240.000	274.500	91.831	430.000	1.036.331
Udloddet udbytte	0	0	0	-430.000	-430.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-63.323	488.000	424.677
	<u>240.000</u>	<u>274.500</u>	<u>28.508</u>	<u>488.000</u>	<u>1.031.008</u>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	120.420	128.623
	<u>120.420</u>	<u>128.623</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	6.382.830	6.382.830
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u>6.382.830</u>	<u>6.382.830</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	436.000	436.000
Korrektion til tidligere år	0	-104.640
Korrektion af tidligere opskrivninger	0	-4.360
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<u>436.000</u>	<u>327.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-2.305.500	-2.255.500
Årets afskrivninger	-50.000	-45.640
Korrektion af nedskrivning primo	0	104.640
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u>-2.355.500</u>	<u>-2.196.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u>4.463.330</u>	<u>4.513.330</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	5.550.000	5.550.000
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.133.766	3.252.327
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-118.561
	<u>3.133.766</u>	<u>3.133.766</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.134 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.463 t.kr.		