

ÅRSRAPPORT 2024



**Ejendomsselskabet
Lægerne i Skovby ApS**

Hørslevvej 41
8641 Galten
CVR-nr. 19 28 26 00

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2025

Benedikte Kolbæk Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Lægerne i Skovby 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 3. marts 2025

Direktion

Benedikte Kolbæk Jacobsen
direktør

Agnete Brandt Lassen
direktør

Kristina Møllnitz Galsgaard
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Lægerne i Skovby ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Lægerne i Skovby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 3. marts 2025

Powered-By

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 28 23 80

Niels Høj Nygaard
statsautoriseret revisor
mne32789

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Lægerne i Skovby ApS
Hørslevvej 41
8464 Galten

CVR-nr.: 19 28 26 00

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Benedikte Kolbæk Jacobsen, direktør
Agnete Brandt Lassen, direktør
Kristina Møllnitz Galsgaard, direktør

Revision

Powered-By
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Randersvej 2B
8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom.

Selskabets aktivitet har tidligere år bestået af lægevirksomhed. Aktiviteten herfor er solgt pr. 1. januar 2024. Aktiviteten i selskabet i 2024 er udelukkende udlejning af ejendom.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer, at selskabet vil realisere overskud fremadrettet som følge af højere huslejeindtægter.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Lægerne i Skovby 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 tilbageførslers 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.

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, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikt-erstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, 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 poster 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.

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	50 år

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsmkostninger 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

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 aconto skatter.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	32.277	14.066.378
1 Personaleomkostninger	0	-4.845.333
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-58.157	-121.242
Driftsresultat	-25.880	9.099.803
Andre finansielle indtægter	0	148
Øvrige finansielle omkostninger	-162.518	-123.205
Resultat før skat	-188.398	8.976.746
2 Skat af årets resultat	-67.625	-1.975.551
Årets resultat	-256.023	7.001.195
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	7.200.000
Disponeret fra overført resultat	-256.023	-198.805
Disponeret i alt	-256.023	7.001.195

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	2.424.450	2.482.607
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.424.450</u>	<u>2.482.607</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.424.450</u>	<u>2.482.607</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	483.683
	Udsudte skatteaktiver	0	67.625
	Tilgodehavende selskabsskat	8.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>44.092</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.000</u>	<u>595.400</u>
	Likvide beholdninger	<u>769.066</u>	<u>8.218.120</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>777.066</u>	<u>8.813.520</u>
	Aktiver i alt	<u>3.201.516</u>	<u>11.296.127</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note	2024	2023	
Egenkapital			
Virksomhedskapital	187.500	187.500	
Overført resultat	-170.910	85.113	
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	7.200.000	
Egenkapital i alt	16.590	7.472.613	
Gældsforpligtelser			
4	Gæld til pengeinstitutter	2.151.658	1.222.500
	Deposita	52.675	0
	Anden gæld	0	149.233
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.204.333	1.371.733
5	Kortfristet del af langfristet gæld	215.400	93.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	115.410
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	19.733
	Selskabsskat	0	1.577.176
	Anden gæld	750.193	646.462
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	980.593	2.451.781
	Gældsforpligtelser i alt	3.184.926	3.823.514
	Passiver i alt	3.201.516	11.296.127

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	187.500	85.113	272.613
Årets overførte overskud eller underskud	0	-256.023	-256.023
	187.500	-170.910	16.590

Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	4.539.792
Pensioner	0	233.948
Andre omkostninger til social sikring	0	71.593
	<u>0</u>	<u>4.845.333</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>8</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	1.969.176
Årets regulering af udskudt skat	67.625	6.375
	<u>67.625</u>	<u>1.975.551</u>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	3.608.005	3.594.255
Tilgang i årets løb	0	13.750
Kostpris 31. december 2024	<u>3.608.005</u>	<u>3.608.005</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.125.398	-1.067.580
Årets afskrivninger	-58.157	-57.818
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>-1.183.555</u>	<u>-1.125.398</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>2.424.450</u>	<u>2.482.607</u>
4. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	2.367.058	1.315.500
Heraf forfalder inden for 1 år	-215.400	-93.000
	<u>2.151.658</u>	<u>1.222.500</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.323.000</u>	<u>850.500</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til pengeinstitutter	2.367.058	215.400	2.151.658
Deposita	52.675	0	52.675
	2.419.733	215.400	2.204.333

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i klinikejendommen på i alt 2.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 af pantsat ejendom udgør 2.424 t.kr.