



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

ASSENS LÆGEHUS APS

SKELVÆNGET 2, 5610 ASSENS

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. maj 2022

Esther Vad

CVR-NR. 26 67 33 64

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Assens Lægehus ApS Skelvænget 2 5610 Assens
	CVR-nr.: 26 67 33 64 Stiftet: 1. juli 2002 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Esther Vad
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Assens Lægehus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 2. maj 2022

Direktion:

Esther Vad

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Assens Lægehus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Assens Lægehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Odense, den 2. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje ejendommen, matr.nr. 65 L Assens Markjorder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi jf. anvendt regnskabspraksis. Den bogførte værdi af selskabets investeringsejendom udgør 9.366 tkr. pr. 31. december 2021.

Ledelsen har vurderet værdiansættelsen af ejendommen. Værdiansættelsen svarer til årligt afkast på 9,0 %, hvilket efter ledelsens vurdering er i overensstemmelse med markedsmæssige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 753 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 3.565 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		807.801	748.145
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		252.459	-950.000
DRIFTSRESULTAT		1.060.260	-201.855
Andre finansielle omkostninger.....		-94.480	-182.929
RESULTAT FØR SKAT		965.780	-384.784
Skat af årets resultat.....	1	-213.101	83.884
ÅRETS RESULTAT		752.679	-300.900
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Ekstraordinært udbytte.....		0	200.000
Overført resultat.....		552.679	-700.900
I ALT		752.679	-300.900

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		9.366.667	8.937.270
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.366.667	8.937.270
ANLÆGSAKTIVER.....		9.366.667	8.937.270
Andre tilgodehavender.....		0	46.500
Tilgodehavender.....		0	46.500
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		0	46.500
AKTIVER.....		9.366.667	8.983.770
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		3.240.203	2.687.525
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
EGENKAPITAL.....		3.565.203	3.012.525
Hensættelse til udskudt skat.....		352.483	293.206
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		352.483	293.206
Realkreditlån DLR.....		3.527.156	3.715.688
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	3.527.156	3.715.688
Realkreditlån DLR.....		188.532	187.162
Gæld til pengeinstitutter.....		1.650.741	1.673.614
Selskabsskat.....		45.824	65.548
Anden gæld.....		36.728	36.027
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.921.825	1.962.351
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.448.981	5.678.039
PASSIVER.....		9.366.667	8.983.770
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	2.687.524	200.000	3.012.524
Forslag til resultatdisponering.....		552.679	200.000	752.679
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-200.000	-200.000
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	3.240.203	200.000	3.565.203

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Skat af årets resultat			1	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	153.824	119.548		
Regulering af udskudt skat.....	59.277	-203.432		
	213.101	-83.884		
 Materielle anlægsaktiver			 2	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Assens lægehus		
Dagsværdi 31. december 2021.....		9.366.667		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		252.459		
Dagsværdi for ejendom.				
Ejendommen er en kontorejendom beliggende i Assens og som er fuldt udlejet til et lægehus. Ejendommens dagsværdi baseres på en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 843 tkr., hvilket bygger på en årlig husleje på 880 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 37 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.				
Ved beregning er anvendt et afkast på 9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv.				
 Langfristede gældsforpligtelser			 3	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Realkreditlån DLR.....	3.715.688	188.532	2.759.132	3.902.850
	3.715.688	188.532	2.759.132	3.902.850
 Eventualposter mv.				 4
Eventualforpligtelser				
Ingen.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 5
Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er tinglyst realkreditpantebrev, nom. 4.000 tkr. i selskabets ejendom.				
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er tinglyst ejerpantebrev, nom. 1.200 tkr. i selskabets ejendom.				
Den bogførte værdi af selskabets ejendom udgør 9.367 tkr. pr. 31. december 2021.				

NOTER

	2021	2020	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

Selskabets medarbejdere omfatter direktion, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Assens Lægehus ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførsel måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.