

Nye lokaler i almen praksis

Praktiserende Lægers Organisation

Søren Møller Poulsen, Deloitte
Jens Gielstrup, JEGI Consult ApS

Januar 2019

Nye lokaler i Almen Praksis

Baggrund

I takt med, at vi bliver flere mennesker i Danmark, og dermed også flere ældre borgere og borgere med livsstilsudfordringer, øges også kravene til organiseringen af sundhedsvæsenet generelt og til almen praksis i særdeleshed. Det giver sig udtryk i:

1. Udbuddene af sundhedsydelse fra almen praksis øges.
2. Flere borgere med kroniske sygdomme
3. Flere ældre patienter
4. Behov for ansættelse af yderligere personale i almen praksis, herunder f.eks sygeplejersker, jordemødre, sundhedsassistenter, bioanalytikere mv.
5. Behov for øget samarbejde med kommuner og sygehuse

→ Ønske fra flere læger om opgradering af lokaler/faciliteter

Med dette udgangspunkt vil fokus i højere grad blive flyttet fra at definere klinikkens størrelse og behov ud fra antallet af læger og personale – til et fokus på at definere og afklare, hvad klinikken skal tilbyde – og derfra definere behovet for lokaler.



Nye lokaler i Almen Praksis

Baggrund

hvor store lokaler, og hvor mange konsultationer er nødvendige ?

Fremtidens klinik

- Fornyelse af lokaler ?
- Opgradering af klinik ?
- Hvad skal klinikken tilbyde/rumme ?
 - Uddannelseslæger
 - Laboratorium
 - Akutrum/skadestue

Alle spørgsmål, hvor svarene har betydning for, hvor store lokaler, der skal bruges.

Flere tilbud → Behov for større lokaler → Potentiale for bedre indtjening/hverdag



Nye Lokaler

Overordnede overvejelser

Helt overordnet kan overvejelserne omkring opgradering/etablering af klinik opdeles/organiseres således:



Nye Lokaler i almen praksis

Fremtidens klinik (Hvad skal klinikken rumme ?)



Nye Lokaler i almen praksis

Klinikkens placering

Hvor kan
klinikken
fysisk ligge ?

Tilladelse fra regionen –
hvor langt må
kapaciteter flyttes ?

Fysiske krav til lokaler
(elevator, handicaptoilet,
personalefaciliteter mv.)

Subjektive
krav til
lokaler?

Antal konsultations-
rum ?

Størrelse på
konsultationsrum?

Hvor mange kvm i alt ?

Lysindfald

Omgivelser

Parkering

Adgang til offentlig
transport

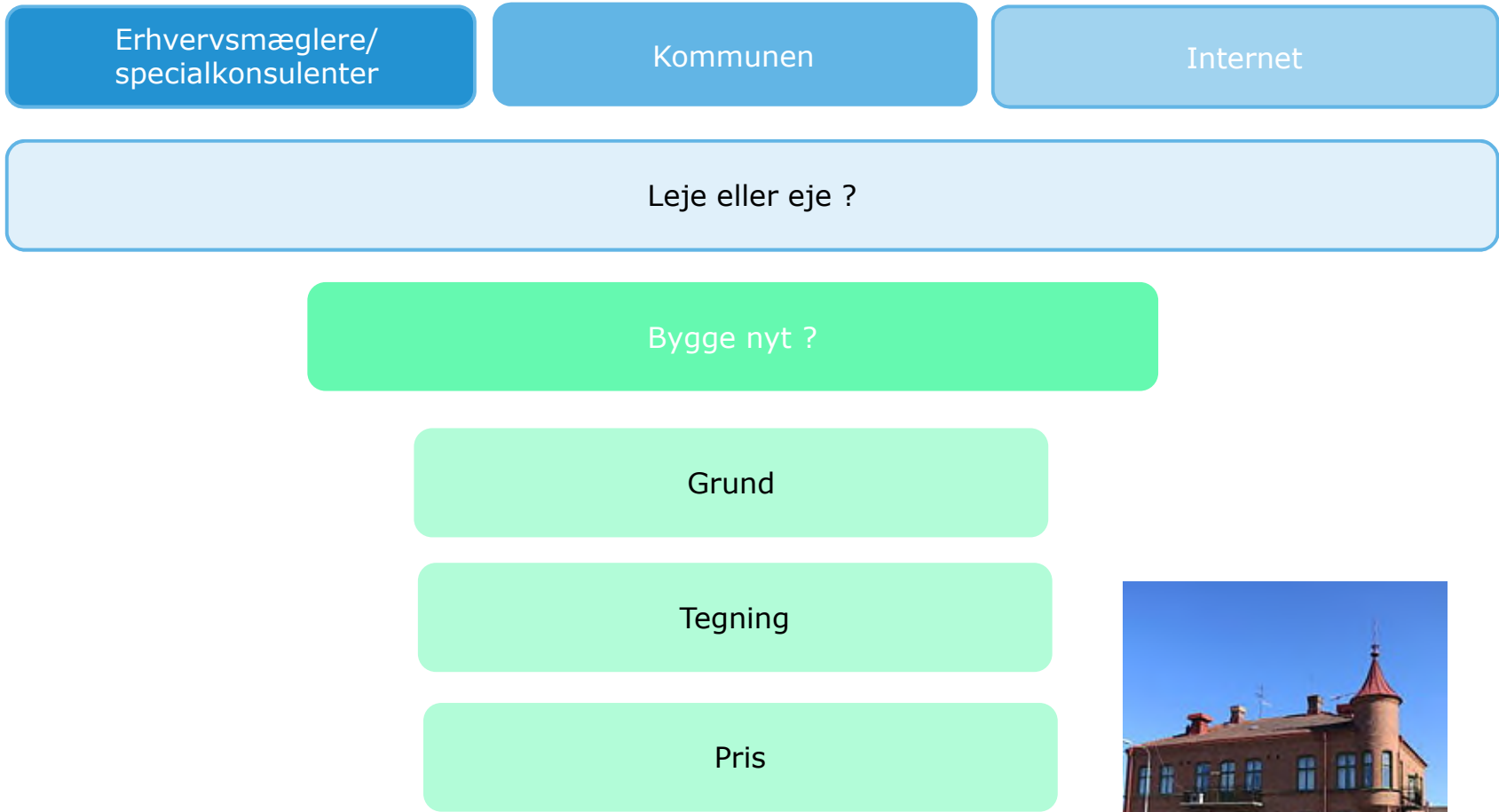
Hvordan
finder vi nye
egnede
lokaler?

Hvem kan hjælpe ?



Nye Lokaler i almen praksis

Søgning efter egnede lokaler



Nye lokaler i almen praksis

Økonomi/Jura

- Hvad skal gøres ved lokalerne ?
 - Ruminddeling/flytning af vægge ?
 - Lydisolering ? (krav til lyddæmpning)
 - Etablering af lys (krav til lys)
 - Klimaanlæg/ventilation
 - Etablering af lydisolerede døre ?
 - Handicappedtoilet ? (myndighedskrav til udformning)
 - Laboratorium ?
 - Personalefaciliteter ?
 - Elevator/handicaprampe ?
 - Sikkerhedskrav



Nye lokaler i almen praksis

Økonomi/jura – egne lokaler (ejede)

- **Pris på ejendom/grund ?**
 - Sælgers forhandlingsposition
 - Lang liggetid på ejendommen
 - Ejendommens anvendelsesmuligheder – er der begrænsninger ?
 - Ejendommens sundhedstilstand/vedligeholdelsesstand
 - Ejendommens hensigtsmæssighed til lægeklinik
 - Større ombygning ?
 - Konstruktive ændringer ?
- **Pris på ombygning af ejendom/ny ejendom**
 - Indhentelse af tilbud/overslag fra arkitekt
 - Gennemgang af tilbud/overslag med henblik på at udfordre planlagte ctr. nødvendige arbejder



Nye lokaler i almen praksis

Økonomi/jura – egne lokaler (ejede) – (fortsat)

- **Organisering af ejendommen**
 - Som en del af klinikken
 - I særskilt selskab
 - Momsmæssige forhold/overvejelser

- **Finansiering af projekt**
 - Bankfinansiering – finansiering i byggeperioden
 - Realkredit – max. 60% belåning
 - Fast rente ctr. Variabel rente
 - Afdragsfrihed ctr. hurtig afvikling
 - Finansiering af rest – 40%
 - Bankfinansiering
 - Egenfinansiering (finansiering fra ejere)
 - Ekstern investor – kan ejendommen sælges som Investeringsprojekt ?



Nye lokaler i almen praksis

Økonomi/jura – lejede lokaler

- Hvad koster lokalerne ?
- Hvad koster ombygning/indretning af lokalerne ?
- **Forhandling**
 - **Lejeudspil fra udlejer** – første udspil fra en udlejer er ofte ganske aggressivt, både hvad angår pris og svarfrist
 - Kvadratmeterleje – hvordan måles lejemålets areal. Ofte er en del fællesarealer inkluderet i de optalte kvadratmetre på lejemålet. God ide at få lejemålet målt op på ny inden endelig forhandling.
 - Driftsomkostninger – der er stor forskel på driftsomkostningerne på lejemål. Indkøbscentre er ofte ganske høj, idet man her afholder omkostninger til fælles markedsføring – ingen reel værdi for en lægeklinik.
 - **Hvem betaler for ombygning ?** Ofte vil udlejers udspil være at I som lejere skal betale for ombygningen.

Nye lokaler i almen praksis

Økonomi/jura – lejede lokaler (fortsat)

- Forhandling (fortsat)
 - **Moms på huslejen** – i udgangspunktet vil der ofte være moms på huslejen. Da I ikke har fradrag for momsen, vil der reelt være tale om en merudgift. Det er muligt i nogle tilfælde – især på lidt ældre ejendomme – at forhandle med udlejer om at få fjernet momsen på huslejen.
 - **Lejemålets størrelse** I den omskiftelige tid, som almen praksis befinder sig i, er det vigtigt, at klinikken er fremtidsparat. Det er bedre, at I vælger et lidt større lejemål, som måske ikke helt kan fyldes ud ved opstarten, men hvor der er plads til at udvide klinikkens tilbud.
 - Det er ikke nødvendigt, at alle klinikrum indrettes fra starten – det kan gøres efter behov, men den yderligere udgift til at få installeret vask + eventuelt klimaanlæg/udsugning er ofte ganske lille. Den "store" kommer gerne ved indretning af klinikrummet med leje, edb, bord, stole mv.
 - Ofte kan der aftales en "trappehusleje" med udlejer, således at man betaler mindre i starten – fordi man reelt ikke udnytter lejemålet fuldt ud.
 - **Uopsigelighed** Udlejer vil i udgangspunktet gerne have så lang uopsigelighedsperiode som muligt, mens I som læger naturligvis gerne ser perioden så kort som muligt. I skal huske på, at I er attraktive lejere.
 - **Krav fra udlejer** Ingen krav, kun ønsker – alt er til forhandling

Nye lokaler i almen praksis

Kan det betale sig ?

- Når der er et overblik over, hvad de nye lokaler vil koste (husleje, drift, yderligere udstyr, indretning) kan det være hensigtsmæssigt, at lave et estimat/skøn over, hvad der som minimum skal udføres yderligere i klinikken for at økonomien balancerer:
 - Behov for yderligere konsultationer? Er det realistisk ? Hvad er mulighederne i de nye lokaler?
 - Behov for yderligere patienter? Er det muligt? Tidshorisont?
- Det er ikke nødvendigvis således, at der kræves yderligere patienter – det kan være en kombination af patienter/flere konsultationer, som følge af nye muligheder i nye lokaler

Nye Lokaler			
	Eksisterende lokaler t.kr	Nye Lokaler t.kr.	Forskel t.kr.
Husleje	198	388	190
Vand + varme	0	36	36
Rengøring	132	264	132
Novax	80	104	24
Edb drift	68	84	16
Ydelse på lån til indretning - over 10 år	<u>Investering</u> 700.000	0	82
Samlet udgift	478	958	480
			kr.
Gennemsnitligt honorar pr. konsultation			280
Dækningbidrag pr. konsultation (efter løn til sygeplejerske, medicin, materialer mv.)			180
Gennemsnitligt årligt honorar pr. patient	1.500	1.500	
Gennemsnitligt antal kons. Pr. patient (fra §87 opgørelse)	3,71	3,71	
Antal konsultationsrum	6	8	
Behov for antal yderligere konsultationer pr. år.			1.577
Behov for yderligere patienter			425
			t.kr.
Bruttoindtægt ved 425 yderligere patienter			638
Omkostning ved 1577 konsultationer			(158)
Dækningsbidrag			480



Nye lokaler i almen praksis

Hvem kan hjælpe ?

Det kan ofte betale sig at have en god rådgiver, når der skal findes nye lokaler. Det kan være en revisor med godt kendskab til lægeklinikker og/eller en uafhængig konsulent med indsigt i ejendoms- og udlejningsbranchen og som har erfaring med etablering af lægeklinikker og sundhedshuse.

Skal der indgås en lejeaftale eller skal ejendommen købes, vil det også være relevant at få hjælp fra en advokat.

Pjecen er udarbejdet af:

Søren Møller Poulsen

Statsautoriseret revisor

E-mail: smpoulsen@deloitte.dk

Tlf.: 40 44 47 41

Jens Gielstrup

Konsulent

E-mail: jg@gtko.dk

hjemmeside: www.gtko.dk

Tlf.: 21 20 49 15

© 2019