



## Lægehuset Kerteminde ApS

Vestre Stationsvej 25  
5000 Odense C  
CVR-nr. 14313192

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
14.03.2024

---

**Joachim Eduard Wengenroth**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Lægehuset Kerteminde ApS  
Vestre Stationsvej 25  
5000 Odense C

CVR-nr.: 14313192

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Joachim Eduard Wengenroth, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Lægehuset Kerteminde ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 14.03.2024

**Direktion**

**Joachim Eduard Wengenroth**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Lægehuset Kerteminde ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lægehuset Kerteminde ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 14.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendommen Lægehuset Kerteminde.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger væsentligt af afkastkravet på ejendommen. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Afkast	Ejendomsværdi kr.	Egenkapital kr.
9,50%	6.935.993	3.373.536
9,25%	7.123.452	3.519.755
<b>9% (Indregnet værdi i årsrapporten)</b>	<b>7.321.326</b>	<b>3.674.096</b>
8,75%	7.530.507	3.837.257
8,50%	7.751.992	4.010.016

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.498.244</b>	<b>1.306.221</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		76.994	(160.196)
Personaleomkostninger	1	(828.524)	(790.263)
<b>Driftsresultat</b>		<b>746.714</b>	<b>355.762</b>
Andre finansielle omkostninger		(81.939)	(94.533)
<b>Resultat før skat</b>		<b>664.775</b>	<b>261.229</b>
Skat af årets resultat	2	(150.527)	(64.971)
<b>Årets resultat</b>		<b>514.248</b>	<b>196.258</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Overført resultat		314.248	196.258
<b>Resultatdisponering</b>		<b>514.248</b>	<b>196.258</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		7.321.326	6.749.916
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>7.321.326</b>	<b>6.749.916</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.321.326</b>	<b>6.749.916</b>
Periodeafgrænsningsposter		26.454	25.285
<b>Tilgodehavender</b>		<b>26.454</b>	<b>25.285</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>289.002</b>	<b>657.821</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>315.456</b>	<b>683.106</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.636.782</b>	<b>7.433.022</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		3.274.096	2.959.848
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.674.096</b>	<b>3.159.848</b>
Udskudt skat		217.980	201.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>217.980</b>	<b>201.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.192.633	3.498.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.192.633</b>	<b>3.498.211</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	305.577	302.965
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.878	111.201
Skyldig skat		129.476	92.808
Anden gæld		76.142	66.989
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>552.073</b>	<b>573.963</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.744.706</b>	<b>4.072.174</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.636.782</b>	<b>7.433.022</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.959.848	0	3.159.848
Årets resultat	0	314.248	200.000	514.248
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>3.274.096</b>	<b>200.000</b>	<b>3.674.096</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	730.837	716.519
Pensioner	85.377	68.099
Andre omkostninger til social sikring	12.310	5.645
	<b>828.524</b>	<b>790.263</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	2	2

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	129.476	92.808
Ændring af udskudt skat	16.980	(35.000)
Regulering vedrørende tidligere år	4.071	7.163
	<b>150.527</b>	<b>64.971</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.836.106
Tilgange	494.416
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.330.522</b>
Opskrivninger primo	913.810
Årets opskrivninger	76.994
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>990.804</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.321.326</b>

Selskabets ejendom er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi, ved anvendelse af den afkastbaserede model. Selskabet har anvendt et afkast på 9,0% pr 31.12.2023 og på 9,5% pr. 31.12.2022. Ejendommen er en kontorejendom/lægehus beliggende i Kerteminde. Ejendommen udgør 718 m2, hvilket giver en værdi på 10.197 kr. pr. m2.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendom afhænger af afkastkravet. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til ledelsesberetningen, hvor dette fremgår.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2023 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	305.577	302.965	3.192.633	2.260.009
	<b>305.577</b>	<b>302.965</b>	<b>3.192.633</b>	<b>2.260.009</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.321 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede leje med fornøden periodisering.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommen til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.