

Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest IV ApS

Skovlytoften 9A, st., 2840 Holte

CVR-nr. 33 76 95 47

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juli 2021.

Kim Frank Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest IV ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 30. juli 2021

Direktion

Kim Frank Andersen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest IV ApS Skovlytoften 9A, st. 2840 Holte
	CVR-nr.: 33 76 95 47
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Kim Frank Andersen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 50 mio. kr. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav, og en forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 5,2 mio. kr. og egenkapitalen med 4,0 mio. kr., jævnfør omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest IV ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Korrektion i henhold til årsregnskabslovens § 52

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet for 2020 har selskabet foretaget korrektioner omfattet af årsregnskabslovens § 52. Der er i årsregnskabet for 2020 foretaget korrektion af sammenligningstal og egenkapital i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler. Ovenstående korrektioner vedrører, at selskabet har konstateret, at selskabets omsætningsaktiver pr. 31. december 2019 var optaget t. kr. 2.152 for lavt, selskabets selskabsskat optaget t.kr. 46 for lavt, driftsresultat og resultat før skat var optaget t.kr. 209 for lavt og resultat efter skat var optaget t.kr. 163 for lavt. Korrektionen har samlet medført, at selskabets egenkapital er blevet forøget med t.kr. 2.107 pr. 31. december 2019.

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 tilbageførsler 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter, omkostninger til ejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende ejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter udgifter til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.195.837	1.756.056
Værdiregulering af investeringsejendomme	-131.817	0
Andre finansielle indtægter	195.260	209.362
Øvrige finansielle omkostninger	-535.046	-687.263
Resultat før skat	724.234	1.278.155
Skat af årets resultat	-290.898	-214.412
Årets resultat	433.336	1.063.743
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	8.550.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.063.743
Disponeret fra overført resultat	-8.116.664	0
Disponeret i alt	433.336	1.063.743

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	50.000.000	50.056.367
Materielle anlægsaktiver i alt	50.000.000	50.056.367
Anlægsaktiver i alt	50.000.000	50.056.367
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	34.648	49.528
2 Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2.347.507	2.152.247
Periodeafgrænsningsposter	24.819	0
Tilgodehavender i alt	2.406.974	2.201.775
Omsætningsaktiver i alt	2.406.974	2.201.775
Aktiver i alt	52.406.974	52.258.142

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	5.630.519	13.747.183
Foreslået udbytte for regnskabsåret	8.550.000	0
Egenkapital i alt	14.260.519	13.827.183
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.441.844	3.441.844
Hensatte forpligtelser i alt	3.441.844	3.441.844
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	31.354.730	31.679.512
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.354.730	31.679.512
Kortfristet del af langfristet gæld	476.472	1.032.780
Gæld til pengeinstitutter	426.004	477.488
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	778.079
Selskabsskat	248.367	214.411
Anden gæld	2.199.038	806.845
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.349.881	3.309.603
Gældsforpligtelser i alt	34.704.611	34.989.115
Passiver i alt	52.406.974	52.258.142

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	33.238.403	31.770.588
Tilgang i årets løb	<u>75.450</u>	<u>1.467.815</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>33.313.853</u>	<u>33.238.403</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	16.817.964	16.817.964
Årets regulering til dagsværdi	<u>-131.817</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>16.686.147</u>	<u>16.817.964</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>50.000.000</u>	<u>50.056.367</u>

Selskabets investeringsejendomme består af nedenstående ejendom:

Beliggenhed	Type af ejendom	Antal m2	Afkastprocent
Storkøbenhavn	Beboelse	1.968	4,33%

Investeringsejendommen er, jævnfør beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Ejendomme værdiansættes en gang årligt (senest pr. 31. december 2020) til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Ved opgørelse af afkastet for de ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

1. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 5.200 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12,0 mio. kr. til 8,0 mio. kr.

2. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2020
Direktion	10,05			0	0	2.347.507

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.831.202	32.712.292
Heraf forfalder inden for 1 år	-476.472	-1.032.780
	<u>31.354.730</u>	<u>31.679.512</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>29.309.814</u>	<u>26.515.612</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.831 t.kr., er der givet nom. pant i grunde og bygninger med 33.600 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 50.000 t.kr.