

# **Lægers og Tandlægers Ejendoms- invest III ApS**

**Nørregade 45, 1. th  
1165 København K**

**CVR-nr. 37 42 00 93**

**Årsrapport for 2022  
(7. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. juni 2023

---

Claus Møller  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. juni 2023

### **Direktion**

Erik Ulrik Møller  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

### ***Til kapitalejeren i Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS***

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Næstved, den 21. juni 2023

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS  
Nørregade 45, 1. th  
1165 København K

CVR-nr.: 37 42 00 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 1. februar 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: København

### Direktion

Erik Ulrik Møller, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.315.877, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 15.637.327.

Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter vedrørende ejendomme, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 samt 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, 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.865.773</b>	<b>3.616.810</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-514.253</u>	<u>-508.691</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.351.520</b>	<b>3.108.119</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-651.325</u>	<u>-651.793</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.700.195</b>	<b>2.456.326</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-384.318</u>	<u>-630.102</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.315.877</u></b>	<b><u>1.826.224</u></b>
Overført resultat		<u>2.315.877</u>	<u>1.826.224</u>
		<b><u>2.315.877</u></b>	<b><u>1.826.224</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		58.374.699	58.846.319
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>58.374.699</u>	<u>58.846.319</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>58.374.699</u>	<u>58.846.319</u>
Andre tilgodehavender		91.748	42.762
Periodeafgrænsningsposter		37.922	12.834
<b>Tilgodehavender</b>		<u>129.670</u>	<u>55.596</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>137.518</u>	<u>247.644</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>267.188</u>	<u>303.240</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>58.641.887</u>	<u>59.149.559</u>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		10.637.327	8.321.450
<b>Egenkapital</b>		<b>15.637.327</b>	<b>13.321.450</b>
Gæld til realkreditinstitutter		35.805.392	37.388.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>35.805.392</b>	<b>37.388.422</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.657.342	1.675.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.344	40.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.900.000	4.173.908
Selskabsskat		114.530	398.532
Anden gæld		2.283.753	2.151.507
Periodeafgrænsningsposter		65.199	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.199.168</b>	<b>8.439.687</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>43.004.560</b>	<b>45.828.109</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>58.641.887</b>	<b>59.149.559</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	8.321.450	13.321.450
Årets resultat	0	2.315.877	2.315.877
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>5.000.000</b>	<b>10.637.327</b>	<b>15.637.327</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>651.325</u>	<u>651.793</u>
	<b><u>651.325</u></b>	<b><u>651.793</u></b>

<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>384.318</u>	<u>630.102</u>
	<b><u>384.318</u></b>	<b><u>630.102</u></b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>39.064.162</u>	<u>37.462.734</u>	<u>1.657.342</u>	<u>29.176.022</u>
	<b><u>39.064.162</u></b>	<b><u>37.462.734</u></b>	<b><u>1.657.342</u></b>	<b><u>29.176.022</u></b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 37.905 t.kr., er der givet nom. pant i grunde og bygninger med 48.038 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 58.093 t.kr.