

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

(4. regnskabsår)

Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest II ApS
(CVR.nr 34 89 64 53)

c/o Revisionscentret
Vesterbrogade 69, 3. tv.
1620 København V

Nuværende årsrapport er godkendt på den
ordinære generalforsamling
den 19./12. 2017



Indholdsfortegnelse:

<i>Ledelsespåtegning</i>	<i>side</i>	2
<i>Den uafhængige revisors revisionspåtegning</i>	<i>side</i>	3-5
<i>Ledelsesberetning</i>	<i>side</i>	6
<i>Anvendt regnskabspraksis</i>	<i>side</i>	7-8
<i>Resultatopgørelse</i>	<i>side</i>	9
<i>Balance, aktiver</i>	<i>side</i>	10
<i>Balance, passiver</i>	<i>side</i>	11
<i>Noter</i>	<i>side</i>	12-13

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest II ApS.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14/11/2017

I direktionen:



Kaj T. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest II ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlaget for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder, om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (ESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 udarbejdelse 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlig, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke, at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion.

Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan forsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificere under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar, at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes, at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende oplysninger i henhold til årsregnskabslove,

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.

14/2
København, den ... 2017

Revisionsfirmaet J. Gilbert Nielsen ApS
CVR nr. 18 13 73 99

.....
Niels J. Frost Nielsen, HD
Registreret revisor

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. 465.752.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentlig.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder.

Resultatopgørelsen:

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter fra salg af varer og tjenesteydelser medtages i det år, hvor levering - normalt fakturadatoen - har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger:

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte varer og tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat:

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst beregnet med 22% udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Andre skatter, eventualskat, er beregnet på grundlag af forskellen mellem driftsmidlers driftsøkonomiske og skattemæssige værdi multipliceret med den gældende skattesats.

Balancen:

Aktivernes optagelse i regnskabet er foretaget med udgangspunkt i anskaffelses- eller kostpriser.

Anlægsaktiver:**Materielle anlægsaktiver:**

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 4 år.

Finansielle anlægsaktiver:

Optagelse af børsnoterede værdipapirer i regnskabet er foretaget med udgangspunkt i anskaffelses- eller kostpris.

Omsætningsaktiver:**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis*Gældsforpligtelser*

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskelle mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året indregnes, som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

2015

1.000 kr.Note: **Indtægter**

1.072		Lejeindtægter	1.100.653	
0		Tomgangsleje	-	1.100.653
0		Diverse		9.119
				<u>1.109.772</u>
1.072		Bruttoindtægt		1.109.772
121	1	Driftsomkostninger	174.633	
82	2	Personaleomkostninger	92.628	
84	3	Salg- og administrationsomkostninger	98.057	
-		Diverse	-	365.318
				<u>287</u>
785		Resultat før renter		744.454
		Finansiering		
		Renteindtægter	-	
309	4	Renteudgifter	(147.365)	(147.365)
				<u>597.089</u>
476		Resultat før ekstraordinære udgifter		597.089
-		Ekstraordinære indtægter	-	
(261)		Ekstraordinære udgifter (låneomkostninger og kurstab)	-	-
				<u>597.089</u>
215		Resultat før skat		597.089
(101)	5	Selskabsskat		131.337
				<u>465.752</u>
114		Arets resultat (overskud)		<u>465.752</u>

Der fordeles iflg. note 8

Balance pr. 31. december 2016

2015

1.000 kr.Note: **Aktiver:***Anlægsaktiver**Materielle anlægsaktiver:*

	6	Driftsmidler	-
<u>13.429</u>	7	Ejendommene Troldkærvej 2-24	<u>13.491.875</u>
<u>13.429</u>		Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.491.875</u>
<u>13.429</u>		Anlægsaktiver i alt	<u><u>13.491.875</u></u>

*Omsætningsaktiver:**Tilgodehavender:*

10		Forudbetalt forsikring	10.345
-		Udskudt skatteaktiv	-
<u>490</u>		Andelskassen (spærret konto vedr. sælger)	<u>-</u>
<u>500</u>		Tilgodehavender i alt	<u>10.345</u>
<u>4</u>		Likvide beholdninger	<u>-</u>
<u>504</u>		Omsætningsaktiver i alt	<u><u>10.345</u></u>

<u>13.933</u>		Aktiver i alt	<u><u>13.502.220</u></u>
---------------	--	----------------------------	--------------------------

Balance pr. 31. december 2016

2015

1.000 kr.Note: **Passiver:**

		Egenkapital:	
2.500		Anpartskapital	2.500.000
94	8	Andre reserver	560.301
0		Diverse	-
0			
2.594		Egenkapital i alt	3.060.301
		Hensættelser	
22		Udskudt skat	22.000
		Langfristet gæld:	
0		Gæld til selskabsdeltagere	-
9.575		Prioritetsgæld DLR-nominel	9.246.285
0			
9.597		Langfristet gæld i alt	9.268.285
		Kortfristet gæld:	
751		Gæld til Andelskassen	591.056
268		Depositum	274.948
103		Forudbetalt husleje	105.800
0		Gæld til tilknyttede virksomheder	-
490		Mellemregningskonto	3.375
34	9	Anden gæld	67.095
56	10	Selskabsskat	131.360
40		Forudbetalt husleje og depositum	-
1.742		Kortfristet gæld i alt	1.173.634
11.339		Gæld i alt	1.173.634
13.933		Passiver i alt	13.502.220
		Afstemning	-

Pensionsopsparing

(gælder for investorer som har anvendt pensionsmidler til investeringen)

Hvert år skal der angives den indre værdi ultimo regnskabsåret. For 2016 er den kurs, som skal angives **122,4** ultimo mod 103,8 primo

Noter til regnskabet

1 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter		14.868
El og gas		7.574
Vand og kloak		34.548
Renovation		11.625
Forsikringer		13.551
Gebyrer		-
Vedligeholdelse:		
Bygninger	14.577	
Overfladebeklædning	2.620	
VVS-anlæg	31.128	
El-anlæg	5.060	53.385
Øvrig dele og anlæg		5.949
Inventar og udstyr		24.227
Administration og diverse		8.906
I alt		<u>174.633</u>

2 Ejendomsopasning

Ejendomsservice		39.313
Snerydning og vejsalt		50.372
Anden renholdelse		-
Vedligeholdelse DEAS		2.943
I alt		<u>92.628</u>

3 Administrationsomkostninger

Annoncer		3.294
Administrationshonorar DEAS		33.000
Andre honorarer DEAS		-
Revisor- og ledelseshonorar		65.250
Gebyrer mv.		5.763
Advokat		750
Indgået på tidligere afskrevne fordringer		(10.000)
PBS samt porto		-
I alt		<u>98.057</u>

4 Finansiering

Renteindtægter		
Bank		-
Renteudgifter		
Bank		35.857
Låneomkostninger		5.000
Diverse renter og gebyrer		1.994
DLR-kredit		104.514
I alt		<u>147.365</u>

Noter til regnskabet

5 Selskabsskat		
Resultat iflg. resultatopgørelse		597.089
Indfrielsesomkostninger (ej fradrag)		-
Diverse (ej fradrag)		0
Skattepligtig indkomst		597.089
Skat heraf		131.360
Regulering af udskudt skat (overskydende skat)		(23)
		<u>131.337</u>
6 Driftsmidler		
Saldo primo	-	
Tilgang i regnskabsåret	-	-
./. afskrivning 25%		-
		<u>-</u>
Saldo ultimo		<u>-</u>
7 Ejendommene Troldkærvej 2-24		
Saldo primo (12 stk. 1.284 m2)		13.221.375
Forbedringsudgifter 2016		62.500
		<u>13.283.875</u>
Opskrivning af ejendom til handelsværdi		208.000
Saldo ultimo		<u>13.491.875</u>
8 Andre reserver		
Saldo primo		94.549
Årets resultat		465.752
Udbytte til anpartshavere		-
		<u>560.301</u>
9 Anden gæld		
Skyldige omkostninger		-
Afsat revisor og ledelse		61.550
Kreditorer		5.545
		<u>67.095</u>
10 Skyldig selskabsskat		
Saldo primo		-
./. betalt vedr. 2016		-
+ hensat for 2016		131.360
		<u>131.360</u>
Saldo ultimo		<u>131.360</u>
11 Anpartshavere (nominel anpartskapital)		
Hans Bjerrum		250.000
Peter Hansen		375.000
Kaj T. Jensen		250.000
Henrik Lyppert		250.000
Tom Olesen		375.000
Claus Berner Møller		250.000
Hanne Møller		250.000
Anne-Marie Sonne Sørensen		250.000
Dorthe Lerskov Aaen		250.000
I alt		<u>2.500.000</u>