

**Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017**

(5. regnskabsår)

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

**c/o Revisionskontoret TLS**  
**Nørregade 45, 1. th.**  
**1165 København K**

Nuværende årsrapport er godkendt på den  
ordinære generalforsamling  
den 8./11.3. 2018



**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 2017 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 8/3 2018

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 2017, 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 2017 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 regnskabsbrugere 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.*

8  
København, den ..../.. 2018

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

.....  
Niels J. Frost Nielsen, HD  
Registreret revisor  
Mne 1032

**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. 373.717 mod t.kr. 466 sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31/12-2017 3.434.038.

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 væsentligt.

**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 2017**

2016

1.000 kr.Note: **Indtægter**

1.100		Lejeindtægter .....	1.111.633	
		Tomgangsleje .....	(29.043)	1.082.590
<u>9</u>		Diverse .....		<u>14.400</u>
1.109		Bruttoindtægt .....		1.096.990
174	1	Driftsomkostninger .....	216.893	
93	2	Personaleomkostninger .....	138.249	
98	3	Administrationsomkostninger .....	113.606	
-		Diverse .....	8.453	<u>477.201</u>
<u>365</u>				
744		Resultat før renter .....		619.789
	4	Finansiering		
		Renteindtægter .....	-	
<u>147</u>		Renteudgifter .....	(140.665)	<u>(140.665)</u>
597		Resultat før ekstraordinære udgifter .....		479.124
-		Ekstraordinære indtægter .....	-	
-		Ekstraordinære udgifter (låneomkostninger og kurstab) .....	-	<u>-</u>
597		Resultat før skat .....		479.124
<u>(131)</u>	5	Selskabsskat .....		<u>105.407</u>
<u>466</u>		<b>Årets resultat (overskud) .....</b>		<u><b>373.717</b></u>

Der fordeles iflg. note 8

**Balance pr. 31. december 2017**

2016

1.000 kr.Note: **Aktiver:**

## Anlægsaktiver

## Materielle anlægsaktiver:

	6	Driftsmidler .....	-
<u>13.492</u>	7	Ejendommene Troldkærvej 2-24 .....	<u>13.491.875</u>
<u>13.492</u>		Materielle anlægsaktiver i alt .....	<u>13.491.875</u>
<u>13.492</u>		<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u><b>13.491.875</b></u>

## Omsætningsaktiver:

## Tilgodehavender:

10		Forudbetalt forsikring .....	-
-		Andre tilgodehavender .....	73.898
<u>0</u>		Restancer .....	<u>54.276</u>
<u>10</u>		Tilgodehavender i alt .....	<u>128.174</u>
-		Likvide beholdninger .....	-
<u>10</u>		<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u><b>128.174</b></u>

<u>13.502</u>		<b>Aktiver i alt .....</b>	<u><b>13.620.049</b></u>
---------------	--	----------------------------	--------------------------

**Balance pr. 31. december 2017**

2016

1.000 kr.Note: **Passiver:**

	<i>Egenkapital:</i>		
2.500		Anpartskapital .....	2.500.000
560	8	Andre reserver .....	934.038
0		Diverse .....	-
0			
<u>3.060</u>		<b>Egenkapital i alt .....</b>	<u><b>3.434.038</b></u>
	<i>Hensættelser</i>		
22		Udskudt skat .....	22.000
	<i>Langfristet gæld:</i>		
0		Gæld til selskabsdeltagere .....	-
9.246		Prioritetsgæld DLR-nominel .....	8.915.539
		(forfalden efter 1 år 337.613 og efter 2-5 år 1.337.467)	
0			
<u>9.246</u>		<b>Langfristet gæld i alt .....</b>	<u><b>8.915.539</b></u>
	<i>Kortfristet gæld:</i>		
591		Gæld til Andelskassen .....	724.737
0		Gæld til Andelskassen .....	2.425
275		Depositum .....	256.021
106		Forudbetalt husleje .....	84.940
3		Mellemregningskonto .....	-
67	9	Anden gæld .....	86.942
132	10	Selskabsskat .....	93.407
<u>1.174</u>		<b>Kortfristet gæld i alt .....</b>	<u><b>1.248.472</b></u>
<u>10.420</u>		<b>Gæld i alt .....</b>	<u><b>10.164.011</b></u>
<u>13.502</u>		<b>Passiver i alt .....</b>	<u><b>13.620.049</b></u>

Afstemning ..... -

**Pensionsopsparing**

(gælder for investorer som har anvendt pensionsmidler til investeringen)

Hvert år skal der angives den indre værdi ultimo regnskabsåret. For 2017 er den kurs, som skal angives **137,4** ultimo mod 122,4 primo

### Noter til regnskabet

#### 1 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter .....		15.384
El og gas .....		5.197
Vand og kloak .....		38.947
Renovation .....		12.309
Forsikringer .....		13.873
Gebyrer .....		-
Vedligeholdelse:		
Bygninger .....	15.371	
Overfladebeklædning .....	-	
VVS-anlæg .....	31.261	
El-anlæg .....	26.192	72.824
Øvrig dele og anlæg .....		108
Vedligeholdelse ved fraflytning .....		17.400
Inventar og udstyr .....		23.414
Administration og diverse .....		17.437
I alt .....		<u>216.893</u>

#### 2 Personaleomkostninger

Ejendomsservice .....		39.969
Snerydning og vejsalt .....		69.060
Anden renholdelse .....		4.739
Vedligeholdelse DEAS .....		24.481
I alt .....		<u>138.249</u>

#### 3 Administrationsomkostninger

Annoncer .....		-
Administrationshonorar DEAS .....		33.990
Andre honorarer DEAS .....		10.031
Revisor- og ledelseshonorar .....		58.750
Gebyrer mv. ....		10.759
Advokat .....		-
Indgået på tidligere afskrevne fordringer .....		-
PBS samt porto .....		76
I alt .....		<u>113.606</u>

#### 4 Finansiering

Renteindtægter		
Bank .....		-
Renteudgifter		
Bank .....		35.525
Låneomkostninger .....		-
Diverse renter og gebyrer .....		4.465
DLR-kredit .....		100.675
I alt .....		<u>140.665</u>