


Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016

(2. regnskabsår)
Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest ApS
(CVR.nr 36 50 33 43)

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

Nuværende årsrapport er godkendt på den
ordinære generalforsamling
den 14./12. 2017


.....
Dirigent

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>	12-14

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest 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./2. 2017

I direktionen:



.....
Kaj T. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Læggers og Tandlæggers Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Læggers og Tandlæggers Ejendomsinvest 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.

København, den 14. 2. 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. 1.953.690.

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 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 anskaffelsessum 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**

3.841		Lejeindtægter	5.805.452	
9		Diverse gebyrer mv. ved fraflytninger	<u>16.370</u>	5.821.822
0		Diverse		<u>3.044</u>
3.850		Bruttoindtægt		5.824.866
745	1	Driftsomkostninger	1.446.380	
212	2	Personaleomkostninger	416.005	
330	3	Salg- og administrationsomkostninger	455.295	
29	6	Afskrivninger	<u>26.922</u>	<u>2.344.602</u>
1.316				
2.534		Resultat før renter		3.480.265
		Renteindtægter	-	
(753)	4	Renteudgifter	<u>(954.128)</u>	<u>(954.128)</u>
1.781		Resultat før ekstraordinære udgifter		2.526.137
-		Ekstraordinære indtægter	-	
-		Ekstraordinære udgifter	<u>-</u>	<u>-</u>
1.781		Resultat før skat		2.526.137
420	5	Selskabsskat	557.329	
-		Regulering af skat for tidligere år (restskattetillæg)	<u>15.118</u>	<u>572.447</u>
1.361		Arets resultat (overskud)		<u><u>1.953.690</u></u>

Der fordeles iflg. note 8

Balance pr. 31. december 2016

2015			
<u>1.000 kr.</u>			
	Note:	Aktiver:	
		<i>Anlægsaktiver</i>	
		<i>Materielle anlægsaktiver:</i>	
86	6	Driftsmidler	80.765
<u>71.216</u>	7	Ejendommene Friggsvej	<u>71.310.702</u>
<u>71.302</u>		<i>Materielle anlægsaktiver i alt</i>	<u>71.391.467</u>
<u>71.302</u>		<i>Anlægsaktiver i alt</i>	<u><u>71.391.467</u></u>
		<i>Omsætningsaktiver:</i>	
		<i>Tilgodehavender:</i>	
9		Diverse	-
<u>9</u>		<i>Tilgodehavender i alt</i>	<u>-</u>
123		Likvide beholdninger	<u>2.473.004</u>
<u>132</u>		<i>Omsætningsaktiver i alt</i>	<u><u>2.473.004</u></u>
<u>71.434</u>		<i>Aktiver i alt</i>	<u><u>73.864.471</u></u>

Balance pr. 31. december 2016

2015

1.000 kr.Note: **Passiver:**

5.000		Egenkapital:	
1.361		Anpartskapital	5.000.000
0	8	Andre reserver	3.315.026
0			
6.361		Egenkapital i alt	8.315.026
		Langfristet gæld:	
63.168		Prioritetsgæld DLR, nominal	63.167.500
0			
63.168		Langfristet gæld i alt	63.167.500
		Kortfristet gæld:	
		Forudbetalt lejere	38.720
		Forudbetalt tilflyttede lejere	28.128
		Skyldig fraflyttede lejere	9.823
1.346		Depositum	1.444.503
54		Forudbetalt husleje	176.271
		Beboerrepræsentation	23.239
85	9	Anden gæld	103.932
420	10	Selskabsskat	557.329
1.905		Kortfristet gæld i alt	2.381.945
1.905		Gæld i alt	65.549.445
71.434		Passiver i alt	73.864.471

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 **166,3** Primo var kursen 127,2

Noter til regnskabet

1 Driftsomkostninger	
Ejendomsskatter	121.145
Rottebekæmpelse	2.610
Renovation	209.795
Forsikringer	57.991
Tomgangsforbrug, el	10.027
Tomgangsforbrug, vand	15.117
Tomgangsforbrug, naturgas	9.662
Godtgørelser	21.991
Udendørsbelysning	38.247
Istandsættelse	287.052
Vedligeholdelse udenoms arealer	159.600
VVS	22.419
Naturgasfyrr	8.341
Elektriker	44.453
Kloak	1.800
Leje af maskiner	11.263
Brændstof	3.095
Vedligeholdelse af driftsmidler	5.326
Småanskaffelser	108.252
Materialer	32.543
Istandsættelse ved ind- og udflytning	266.177
Tab på lejere	9.474
I alt	<u>1.446.380</u>
2 Personaleudgifter	
AM-indkomst	333.275
ATP	3.408
Pensionsbidrag	52.525
Danløngebyr	244
Arbejdstøj	1.712
Fri telefon	(2.700)
Tilskud til hjemmekontor	6.000
Kilometergodtgørelse	12.723
Forsikring	4.591
Andre sociale omkostninger	1.355
Personaleomkostninger	2.872
I alt	<u>416.005</u>
3 Salg- og administrationsomkostninger	
Kontorartikler	3.562
Ledelseshonorar inkl. rest 2015 kr.- 31.250	93.750
Revisorhonorar	26.250
Advokathonorar	36.605
Administrationshonorar	271.618
Gebyr	864
Bankgebyr	1.530
Telefon	8.826
Annoncer	500
PBS samt porto	2.220
Repræsentation, lejere	9.570
I alt	<u>455.295</u>

Noter til regnskabet

4 Finansiering	
Renteindtægter	
Bank	-
Renteudgifter	
Bank	-
Kreditorer	-
DLR-kredit	954.128
HD-ejendomme	-
I alt	<u>954.128</u>
5 Selskabsskat	
Resultat iflg. resultatopgørelse	2.526.137
Repræsentation 75% af 9.570	7.177
Regulering af skat for tidligere år	-
Resultat før skat	2.533.314
Diverse (ej fradrag)	-
Skattepligtig indkomst	<u>2.533.314</u>
Skat heraf	<u>557.329</u>
6 Driftsmidler	
Saldo primo	85.629
Tilgang i regnskabsåret	22.057
./. afskrivning 25%	(26.922)
Saldo ultimo	<u>80.765</u>
7 Ejendommene Friggsvej 2-138 og 3-35	
Anskaffelsessum 86 stk. inkl. omkostninger 8.741 m ²	71.216.058
Etablering af P-pladser i 2016	94.644
Saldo ultimo	<u>71.310.702</u>
8 Andre reserver	
Saldo primo	1.361.336
Udbytte til anpartshavere	-
Årets resultat	1.953.690
I alt	<u>3.315.026</u>
9 Anden gæld	
Skyldig A-skat	7.001
Skyldig AM-bidrag	2.251
Skyldig ATP	852
Skyldig FP	-
Kreditorer	93.828
I alt	<u>103.932</u>
10 Skyldig selskabsskat	
Saldo primo	(435.403)
./. betalt vedr. 2015	435.403
+ hensat for 2016	557.329
Saldo ultimo	<u>557.329</u>

Noter til regnskabet**11 Anpartshavere**

<i>Hans Bjerrum</i>	500.000
<i>Slaven Boljanovic</i>	1.000.000
<i>Vibeke Brøndum</i>	250.000
<i>Tomas Norman Dam</i>	250.000
<i>Kaj T. Jensen</i>	1.000.000
<i>Frank Thor Jørgensen</i>	250.000
<i>Henrik Lyppert</i>	500.000
<i>Sigrid Willersted</i>	500.000
<i>Kim Aaen</i>	750.000
<i>I alt</i>	<u>5.000.000</u>