

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

(3. regnskabsår)

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

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

Nuværende årsrapport er godkendt på den
ordinære generalforsamling
den 8./1./18 2018


.....
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 2017 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 8./1.3 2018

I direktionen:



Kaj T. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest 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.*

København, den 8./3 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. 2.250.468 mod t.kr. 1.954 sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31/12-2017 kr. 10.565.422.

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 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					
5.805		Lejeindtægter	6.009.147		
16		Diverse gebyrer mv. ved fraflytninger	32.822	6.041.969	
3		Diverse			-1.000
<u>5.824</u>		Bruttoindtægt		6.040.969	
1.446	1	Driftsomkostninger	1.272.753		
416	2	Personaleomkostninger	421.745		
455	3	Salg- og administrationsomkostninger	442.529		
27	6	Afskrivninger	20.174	2.157.201	
<u>2.344</u>					
3.480		Resultat før renter		3.883.768	
	4	Finansiering			
		Renteindtægter	0		
-954		Renteudgifter	-972.147	-972.147	
<u>2.526</u>		Resultat før ekstraordinære udgifter		2.911.621	
0		Ekstraordinære indtægter	0		
0		Ekstraordinære udgifter	0	0	
<u>2.526</u>		Resultat før skat		2.911.621	
557	5	Selskabsskat	642.205		
15		Regulering af skat for tidligere år (restskattetillæg)	18.948	661.153	
<u>1.954</u>		Årets resultat (overskud)		2.250.468	

Der fordeles iflg. note 8.

Balance pr. 31. december 2017

2016
1.000 kr.

Note: **Aktiver:**

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver:

81	6	Driftsmidler	60.521
<u>71.311</u>	7	Ejendommene Friggsvej	<u>71.310.702</u>
<u>71.392</u>		Materielle anlægsaktiver i alt	<u>71.371.223</u>
<u>71.392</u>		Anlægsaktiver i alt	<u>71.371.223</u>

Omsætningsaktiver:

Tilgodehavender:

<u>0</u>		Diverse	<u>7.742</u>
<u>0</u>		Tilgodehavender i alt	<u>0</u>
<u>2.473</u>		Likvide beholdninger	<u>4.655.270</u>
<u>2.473</u>		Omsætningsaktiver i alt	<u>4.663.012</u>
<u>73.865</u>		Aktiver i alt	<u>76.034.235</u>

Balance pr. 31. december 2017

2016			
1.000 kr.			
	Note:	Passiver:	
5.000		Egenkapital:	
3.315		Anpartskapital	5.000.000
0	8	Andre reserver	4.565.422
0		Forslag til udbytte	1.000.000
0			
8.315		Egenkapital i alt	10.565.422
		Langfristet gæld:	
63.168		Prioritetsgæld DLR, nominel	63.167.500
0		(heraf forfalden efter 1 år 1.047.227, mellem 2-5 år 12.406.754 og efter 5 år 49.713.519)	
63.168		Langfristet gæld i alt	63.167.500
		Kortfristet gæld:	
39		Forudbetalt lejere	0
28		Forudbetalt tilflyttede lejere	0
10		Restance beboere	27.840
1.445		Depositum	1.505.678
176		Forudbetalt husleje	263.861
23		Beboerrepræsentation	11.614
104	9	Anden gæld	60.104
557	10	Selskabsskat	432.216
2.382		Kortfristet gæld i alt	2.301.313
2.382		Gæld i alt	65.468.813
73.865		Passiver i alt	76.034.235
		Afstemning	0

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 **191,3** Primo var kursen 166,3

Noter til regnskabet

1 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter	121.144
Rottebekæmpelse	2.610
Renovation	209.463
Forsikringer	58.802
Tomgangsforbrug, el	8.322
Tomgangsforbrug, vand	8.862
Tomgangsforbrug, naturgas	7.627
Godtgørelser	18.989
Udendørsbelysning	41.379
Istandsættelse	152.224
Vedligeholdelse udenoms arealer	136.232
VVS	46.878
Naturgasfyr	22.361
Elektriker	34.091
Kloak	3.300
Tømrer	49.850
Leje af maskiner	9.069
Brændstof	3.107
Vægtafgift trailer m.v.	140
Rep. og vedligeholdelse af driftsmidler	9.442
Småanskaffelser	79.090
Materialer	27.543
Istandsættelse ved ind- og udflytning	216.597
Incassoomkostninger	770
Diverse	4.861
I alt	<u>1.272.753</u>

2 Personaleomkostninger

AM-indkomst	342.750
ATP	3.408
Pensionsbidrag	54.014
Danløngebyr	275
Arbejdstøj	2.635
Fri telefon	-2.700
Tilskud til hjemmekontor	6.000
Kilometergodtgørelse	9.672
Forsikring	4.671
Andre sociale omkostninger	1.020
Personaleomkostninger	0
I alt	<u>421.745</u>

3 Salg- og administrationsomkostninger

Kontorartikler	3.836
Ledelseshonorar	50.000
Revisorhonorar	26.250
Advokathonorar	60.811
Administrationshonorar	268.750
Bankgebyr	5.487
Telefon	11.373
PBS samt porto	6.036
Diverse	-3
Repræsentation, lejere	9.989
I alt	<u>442.529</u>

Noter til regnskabet

4 Finansiering		
Renteindtægter		
Bank		0
Renteudgifter		
Bank		0
Kreditorer		0
DLR-kredit	972.147	
HD-ejendomme		0
I alt		<u>972.147</u>
5 Selskabsskat		
Resultat iflg. resultatopgørelse	2.911.621	
Repræsentation 75% af 9.989	7.492	
Regulering af skat for tidligere år		0
Resultat før skat	2.919.113	
Diverse (ej fradrag)		0
Skattepligtig indkomst	2.919.113	
Skat heraf		<u>642.205</u>
6 Driftsmidler og afskrivninger		
Saldo primo	80.694	
Tilgang i regnskabsåret		0
./ afskrivning 25%		-20.174
Saldo ultimo		<u>60.521</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	3.314.954	
Udbytte til anpartshavere		-1.000.000
Årets resultat		2.250.468
I alt		<u>4.565.422</u>
9 Anden gæld		
Skyldig A-skat	7.694	
Skyldig AM-bidrag	2.263	
Skyldig ATP	852	
Skyldig ledelseshonorar	50.000	
Kreditorer		-705
I alt		<u>60.104</u>
10 Skyldig selskabsskat		
Saldo primo	-435.403	
./ betalt vedr. 2016	435.403	
./ betalt vedr. 2017	-209.989	
+ hensat for 2017		642.205
Saldo ultimo		<u>432.216</u>

Noter til regnskabet**11 Anpartshavere (investorfortegnelse)**

	Udbytte 2017	Andel	Nom.andel
Hans Bjerrum	100.000	10%	500.000
Slaven Boljanovic	200.000	20%	1.000.000
Vibeke Brøndum	50.000	5%	250.000
Tomas Norman Dam	50.000	5%	250.000
Kaj T. Jensen	200.000	20%	1.000.000
Frank Thor Jørgensen	50.000	5%	250.000
Henrik Lyppert	100.000	10%	500.000
Sigrid Willersted	100.000	10%	500.000
Kim Aaen	150.000	15%	750.000
I alt	1.000.000	100%	5.000.000