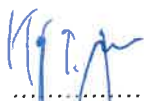


**Årsrapport for 1. februar - 31. december 2016**

(1. regnskabsår)  
**Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS**  
(CVR.nr 37 42 00 93)

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

Nuværende årsrapport er godkendt på den  
ordinære generalforsamling  
den 14.1.2017

  
.....  
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

**Ledespåtegning**

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den <sup>14</sup> . . . . 2017

I direktionen:



.....  
Kaj T. Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lægers og Tandlægers Ejendomsinvest III ApS for regnskabsåret 1. februar - 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. februar - 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 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 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. 1.025.693

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 III 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 proventuet 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. februar - 31. december 2016

(Erhvervsaktivitet 1. april - 31. december 2016)

2015 1.000 kr.	Note:			Budget 2017 1.000 kr.
		<b>Indtægter</b>		
		Lejeindtægter, boliger .....	1.432.916	1.940
0		Lejeindtægter, erhverv .....	608.184	820
0		Lejeindtægter, kariseuddannelsen .....	820.620	1.100
0		Diverse .....	-	
-		<b>Bruttoindtægt</b> .....	2.861.720	3.860
-	1	Driftsomkostninger .....	570.372	
	2	Personaleomkostninger .....	1.494	
	3	Salg- og administrationsomkostninger .....	105.286	
-	6	Afskrivninger .....	5.514	(800)
-		<b>Resultat før renter</b> .....	2.179.054	3.060
4		Renteindtægter .....	48	
4		Renteudgifter refusionsopgørelse mv. ....	(92.240)	
4		Renteudgifter R&L .....	(642.111)	(360)
-	4	Renteudgifter RD .....	(129.655)	(300)
-		<b>Resultat før ekstraordinære udgifter</b> .....	1.315.096	2.400
-		Ekstraordinære indtægter .....	-	
-		Ekstraordinære udgifter .....	-	
-		<b>Resultat før skat</b> .....	1.315.096	2.400
-	5	Selskabsskat .....	289.403	(469)
-		<b>Arets resultat (overskud)</b> .....	1.025.693	1.931

Der fordeles iflg. note 8

**Balance pr. 31. december 2016**

2015

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

-	6	Driftsmidler .....	16.542
-	7	Ejendommene Sygehusvej, Bregentvedvej og Grøndalsvej .....	50.451.027
-		<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>50.467.569</b>
-		<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>50.467.569</b>

*Omsætningsaktiver:**Tilgodehavender:*

-		Mellemregning .....	567.592
-		Øvrige tilgodehavender .....	1.721
-		<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>569.313</b>
-		<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>237.073</b>
-		<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>806.386</b>
-		<b>Aktiver i alt .....</b>	<b>51.273.955</b>

**Balance pr. 31. december 2016**

2015

1.000 kr.Note: **Passiver:**

		<b>Egenkapital:</b>	
0		Anpartskapital .....	5.000.000
0	8	Andre reserver .....	1.025.693
		Ansvarlig lånekapital .....	<u>2.500.000</u>
0			
0		<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>8.525.693</u></b>
		<b>Hensættelser:</b>	
		Udskudt skat .....	<u>26.400</u>
		<b>Langfristet gæld:</b>	
0		Prioritetsgæld Realkredit Danmark (30.262.770 + 4.745661) .....	<u>36.238.049</u>
0		(obligationsrøstgæld 35.008.431)	
0		Langfristet gæld i alt .....	<u>36.238.049</u>
		<b>Kortfristet gæld:</b>	
		Bankgæld .....	4.500.000
		Bankgæld .....	488.783
0		Depositum .....	829.326
0		Forudbetalt husleje .....	210.884
		Restance lejere .....	14.692
		Restance fraflyttede lejere .....	38.300
0	9	Anden gæld .....	138.825
0	10	Selskabsskat .....	<u>263.003</u>
-		Kortfristet gæld i alt .....	<u>6.483.813</u>
-		<b>Gæld i alt .....</b>	<b><u>42.721.862</u></b>
-		<b>Passiver i alt .....</b>	<b><u>51.273.955</u></b>
		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 **120,5** Primo var kursen 100

## Noter til regnskabet

### 1 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter .....	50.245
Forsikringer .....	34.215
Spildevandsforsyning .....	20.994
Tomgangsforbrug, el .....	40.424
Faxe affald .....	366
Tomgangsforbrug, el .....	170
Tomgangsforbrug, vand .....	2.970
Tomgangsforbrug, fjernvarme .....	9.056
Vedligeholdelse .....	68.113
Vedligeholdelse udenoms arealer .....	85.506
Rengøring og trappevask mv. ....	15.594
Viceværtsydelse .....	128.291
VVS .....	36.649
Fjernvarme .....	11.585
Elektriker .....	15.519
Brandalarmsanlæg .....	13.830
Småanskaffelser .....	14.575
Materialer mv. ....	875
Istandsættelse ved in- og fraflytning .....	21.395
I alt .....	570.372

### 2 Personaleudgifter

Am-indkomst .....	-
Personaleomkostninger .....	1.494
I alt .....	1.494

### 3 Salg- og administrationsomkostninger

Administrationshonorar .....	91.922
Gebyr .....	916
Bankgebyr .....	5.318
Telefon .....	6.247
PBS .....	384
Repræsentation .....	499
I alt .....	105.286

### Noter til regnskabet

<b>4</b>	<b>Finansiering</b>		
	Renteindtægter		
	Bank .....		48
	Renteudgifter		
	Kreditorer .....		544
	Refusionsopgørelse .....		91.696
	Bank R&L .....		642.111
	Realkredit DK .....		129.655
	I alt renteudgifter .....		864.006
	Finansiering, netto .....		863.958
<b>5</b>	<b>Selskabsskat</b>		
	Resultat iflg. resultatopgørelse .....		1.315.096
	Afskrivning på installationer 4% af 3.000.000 .....		(120.000)
	Repræsentation 75% af 499 .....		374
	Regulering af skat for tidligere år .....		-
	Resultat før skat .....		1.195.470
	Diverse (ej fradrag) .....		-
	Skattepligtig indkomst .....		1.195.470
	Skat heraf .....		263.003
	Udskudt skat .....		26.400
	Skat i alt .....		289.403
<b>6</b>	<b>Driftsmidler</b>		
	Saldo primo .....	-	
	Tilgang i regnskabsåret .....	22.056	22.056
	./ afskrivning 25% .....		5.514
	Saldo ultimo .....		16.542
<b>7</b>	<b>Ejendommene Sygehusvej, Bregentvedvej og Grøndalsvej:</b>		
	Anskaffelsessum inkl. omkostninger 4.003 m <sup>2</sup> .....		50.451.027
	Diverse .....		-
	Saldo ultimo .....		50.451.027
<b>8</b>	<b>Andre reserver</b>		
	Saldo primo .....		-
	Udbytte til anpartshavere .....		-
	Årets resultat .....		1.025.693
	I alt .....		1.025.693
<b>9</b>	<b>Anden gæld</b>		
	Skyldig vandafgift .....		13.825
	Kreditorer .....		125.000
	Diverse .....		-
	I alt .....		138.825
<b>10</b>	<b>Skyldig selskabsskat</b>		
	Saldo primo .....		-
	./ betalt vedr. 2016 .....		-
	+ hensat for 2016 .....		263.003
	Saldo ultimo .....		263.003

### Noter til regnskabet

#### 11 Anpartshavere

	Renteudgifter	Restgæld	
1 Hans Jannik Bjerrum .....	3.372	101.563	250.000
2 Jannik Bjerrum .....	1.686	50.782	125.000
3 Søren Clausen .....	6.745	203.126	500.000
4 C2M ApS .....	7.764	243.750	600.000
5 Gheorghe Adrian Florescu .....	3.372	101.562	250.000
6 Peter Bjarne Hansen .....	3.372	101.562	250.000
7 Kaj T. Jensen .....	3.372	101.562	250.000
8 Keld Jonas Jespersen .....	3.372	101.562	250.000
9 Frank Thor Jørgensen .....	3.372	101.562	250.000
10 Jan Kofod Larsen .....	3.372	101.562	250.000
11 Henrik Lyppert .....	12.140	365.625	900.000
12 Tom H. Olesen .....	3.235	101.562	250.000
13 Jan-Ulrik Skallergård .....	3.235	101.562	250.000
14 Dorte Aaen .....	6.745	203.126	500.000
15 Kim Aaen .....	1.686	50.782	125.000
I alt .....	66.840	2.031.250	5.000.000

Tallene i det indrammede indgår i anpartshavernes personlige regnskaber/selvangivelser