



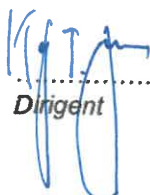
Årsrapport for 1. januar - 31. december 2017

(2. regnskabsår)

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

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

Nuværende årsrapport er godkendt på den
ordinære generalforsamling
den 8.1.3. 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 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 ⁸ 3 2018

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. 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. 1.620.197 mod t.kr. 1.026 sidste år. Selskabets egenkapital udgør pr. 31/12-2017 kr. 10.145.890.

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, eventuelt skat, 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

9 mdr. 2016 1.000 kr.				Budget 2018 1.000 kr.
	Note:	Indtægter		
1.433		Lejeindtægter, boliger	1.948.263	-
608		Lejeindtægter, erhverv	814.958	-
		Lejerabat ombygning	(35.952)	-
821		Lejeindtægter, Kariseuddannelsen	1.307.063	4.500
0		Diverse	-	
2.862		Bruttoindtægt	4.034.332	4.500
(570)	1	Driftsomkostninger	1.099.744	
(2)	2	Personaleomkostninger	-	
(105)	3	Salg- og administrationsomkostninger	190.977	
(6)	6	Afskrivninger	4.136	(1.200)
2.179		Resultat før renter	2.739.475	3.300
	4	Renteudgifter kreditorer	(4.551)	
(92)	4	Renteudgifter DB	(87.808)	
(642)	4	Renteudgifter R&L	(232.397)	-
(130)	4	Renteudgifter RD	(358.260)	(800)
1.315		Resultat før ekstraordinære udgifter	2.056.459	2.500
-		Ekstraordinære indtægter	-	
-		Ekstraordinære udgifter	-	
1.315		Resultat før skat	2.056.459	2.500
289	5	Selskabsskat	(436.262)	(550)
<u>1.026</u>		Arets resultat (overskud)	<u>1.620.197</u>	<u>1.950</u>

Der fordeles iflg. note 8

Balance pr. 31. december 2017

2016

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

16	6	Driftsmidler	12.407
<u>50.451</u>	7	Ejendommene Sygehusvej, Bregentvedvej og Grøndalsvej	<u>56.862.450</u>
<u>50.467</u>		Materielle anlægsaktiver i alt	<u>56.874.857</u>
<u>50.467</u>		Anlægsaktiver i alt	<u>56.874.857</u>

*Omsætningsaktiver:**Tilgodehavender:*

-			
567		Mellemregning	1.265.929
<u>2</u>		Øvrige tilgodehavender	<u>-</u>
<u>569</u>		Tilgodehavender i alt	<u>1.265.929</u>
<u>237</u>		Likvide beholdninger (1.298.202 + 198.315)	<u>1.496.517</u>
<u>806</u>		Omsætningsaktiver i alt	<u>2.762.446</u>
<u>51.273</u>		Aktiver i alt	<u>59.637.303</u>

Balance pr. 31. december 2017

2016			
1.000 kr.			
	Note:	Passiver:	
		<i>Egenkapital:</i>	
5.000		Anpartskapital	5.000.000
1.026	8	Andre reserver	2.645.890
2.500		Ansvarlig lånekapital	2.500.000
<u>8.526</u>		Egenkapital i alt	<u>10.145.890</u>
		<i>Hensættelser:</i>	
26		Udskudt skat	26.400
		<i>Langfristet gæld:</i>	
36.238		Prioritetsgæld Realkredit Danmark (30.277.983 + 4.656.928.)	34.934.911
0		(obligationsrestgæld 35.248.678)	
<u>36.238</u>		Langfristet gæld i alt	<u>34.934.911</u>
		<i>Kortfristet gæld:</i>	
4.500		Bankgæld	4.500.000
489		Danske Bank, mellemfinansiering	5.583.862
		Finanskreditor HM	1.100.000
	11	Indskud anparshavere	1.700.000
		Finanskreditor KTJ	115.842
829		Depositum	854.304
211		Forudbetalt husleje	203.444
52		Restance lejere	11.388
139	9	Anden gæld	33.925
263	10	Selskabsskat	427.337
<u>6.483</u>		Kortfristet gæld i alt	<u>14.530.102</u>
<u>42.721</u>		Gæld i alt	<u>49.465.013</u>
<u>51.273</u>		Passiver i alt	<u>59.637.303</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 **152,9** Primo var kursen 121

Noter til regnskabet

1 Driftsomkostninger

Ejendomsskatter	67.873
Forsikringer	44.055
Spildevandsforsyning	26.461
Faxe affald	73.214
Tomgangsforbrug, el	2.310
Tomgangsforbrug, vand	436
Tomgangsforbrug, fjernvarme	2.297
Fælles- og udendørsbelysning	25.521
Vedligeholdelse	264.606
Vedligeholdelse udenoms arealer	113.055
Rengøring og trappevask mv.	56.000
Viceværtsydelse	145.612
Viceværtsydelse	12.635
VVS	53.166
Fjernvarme	22.277
Elektriker	53.997
Kloak	40.886
Brandalarmsanlæg	11.117
Småanskaffelser	50.016
Istandsættelse ved ind- og fraflytning	34.210
I alt	1.099.744

2 Personaleudgifter

Am-indkomst	-
Personaleomkostninger	-
I alt	-

3 Salg- og administrationsomkostninger

Advokat	31.250
Administrationshonorar	109.313
Gebyr	1.160
Bankgebyr	32.888
Telefon	7.256
PBS	633
Repræsentation	8.477
I alt	190.977

Noter til regnskabet

4	Finansiering		
	Renteindtægter		
	Bank		-
	Renteudgifter		
	Kreditorer		-
	Renteudgifter kreditorer		(4.551)
	Renteudgifter DB		(87.808)
	Renteudgifter R&L		(232.397)
	Renteudgifter RD		(358.260)
	Finansiering, netto		<u>(683.016)</u>
5	Selskabsskat		
	Resultat iflg. resultatopgørelse		2.056.459
	Afskrivning på installationer 4% af 3.000.000		(120.000)
	Repræsentation 75% af 7.978		5.983
	Regulering af skat for tidligere år		-
	Resultat før skat		1.942.442
	Diverse (ej fradrag)		-
	Skattepligtig indkomst		<u>1.942.442</u>
	Skat heraf		427.337
	Regulering af skat for tidligere år		8.925
	Skat i alt		<u>436.262</u>
6	Driftsmidler		
	Saldo primo	16.542	
	Tilgang i regnskabsåret	-	16.542
	./ afskrivning 25%		<u>4.136</u>
	Saldo ultimo		<u>12.407</u>
7	Ejendommene Sygehusvej, Bregentvedvej og Grøndalsvej:		
	Saldo primo		50.451.027
	Tilgang 2017		338.951
	Ombygning til klubværelser og køkken pr. 31. december 2017 (Kariseuddannelsen)		<u>6.072.472</u>
	Saldo ultimo		<u>56.862.450</u>
8	Andre reserver		
	Saldo primo		1.025.693
	Udbytte til anpartshavere		-
	Årets resultat		1.620.197
	I alt		<u>2.645.890</u>
9	Anden gæld		
	Skyldig vandafgift		33.925
	Kreditorer		-
	Diverse		-
	I alt		<u>33.925</u>
10	Skyldig selskabsskat		
	Saldo primo		(263.003)
	./ betalt vedr. 2016		263.003
	+ hensat for 2017		<u>427.337</u>
	Saldo ultimo		<u>427.337</u>

Noter til regnskabet**11 Anpartshavere**

	Indskud	Andel	Indskud		Renteudgifter	Restgæld
			1. halvår	2. halvår		
1 Hans Jannik Bjerrum	250.000	5%	25.000	75.000		
2 Jannik Bjerrum	125.000	2,5%	12.500	37.500		
3 Søren Clausen	500.000	10%	50.000	150.000		
4 C2M ApS	600.000	12%	60.000	180.000		
5 Gheorghe Adrian Florescu	250.000	5%	25.000	75.000		
6 Peter Bjarne Hansen	250.000	5%	25.000			
7 Kaj T. Jensen	250.000	5%	25.000	75.000		
8 Keld Jonas Jespersen	250.000	5%	25.000	75.000		
9 Frank Thor Jørgensen	250.000	5%	25.000	75.000		
10 Jan Kofod Larsen	250.000	5%	25.000			
11 Henrik Lyppert	900.000	18%	90.000	270.000		
12 Tom H. Olesen	250.000	5%	25.000			
13 Jan-Ulrik Skallergård	250.000	5%	25.000			
14 Dorte Aaen	500.000	10%	50.000	150.000		
15 Kim Aaen	125.000	2,5%	12.500	37.500		
I alt	5.000.000	100%	500.000	1.200.000	-	-

Tallene i det indrammede indgår i anpartshavernes personlige regnskaber/selvangivelser