

L'INVEST ApS

Kalundborgvej 38
4300 Holbæk

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/07/2017

Flemming Dalum-Larsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

L'INVEST ApS
Kalundborgvej 38
4300 Holbæk

Telefonnummer: 59442299

CVR-nr: 10208742

Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse

Sparekassen Sjælland
Isefjords Allé 5
4300 Holbæk

Revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 19720705

P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsregnskabet for 2016/17 for L Invest ApS.

Årsregnskabet, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 12/07/2017

Direktion

Flemming Dalum-Larsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i L'Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L'Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, 12/07/2017

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter ejendomsinvestering og udlejning samt virksomhed naturligt forbundet hermed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Selskabets ledelse har positive forventninger til fremtiden.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter husleje indtægter samt faktureret arbejde. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger som er medgået til opnåelse af omsætningen, herunder fremmedarbejder.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til , salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a´conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivitet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatten afsættes med den skattesats som forventes at være gældende når skatten udløses.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter leverandørgæld samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		430.048	462.456
Personaleomkostninger	1	-364.023	-120.771
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-28.283	-26.633
Resultat af ordinær primær drift		37.742	315.052
Andre finansielle indtægter		5.338	13
Øvrige finansielle omkostninger		-78.620	-80.269
Ordinært resultat før skat		-35.540	234.796
Skat af årets resultat	3	8.000	-52.000
Årets resultat		-27.540	182.796
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-27.540	182.796
I alt		-27.540	182.796

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		3.071.003	3.094.286
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.617	18.617
Materielle anlægsaktiver i alt	4	3.084.620	3.112.903
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.389	20.113
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	25.389	20.113
Anlægsaktiver i alt		3.110.009	3.133.016
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.500	263.600
Udskudte skatteaktiver		73.000	65.000
Andre tilgodehavender		0	1.795
Periodeafgrænsningsposter		1.249	1.327
Tilgodehavender i alt		111.749	331.722
Likvide beholdninger		173.459	40.013
Omsætningsaktiver i alt		285.208	371.735
Aktiver i alt		3.395.217	3.504.751

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-49.630	-22.090
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		75.370	102.910
Gæld til realkreditinstitutter		2.467.000	2.467.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.467.000	2.467.000
Gæld til banker		0	44.813
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.964	16.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		793.883	874.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		852.847	934.841
Gældsforpligtelser i alt		3.319.847	3.401.841
Passiver i alt		3.395.217	3.504.751

Noter

1. Personaleomkostninger

		2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Løn og gager		358.860	119.635
Andre omkostninger til social sikring		5.163	1.136
		<u>364.023</u>	<u>120.771</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	1	1	

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

		2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Ejendomme		23.283	23.283
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.000	3.350
		<u>28.283</u>	<u>26.633</u>

3. Skat af årets resultat

		2016/17	2015/16
		kr.	kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst		0	0
Regulering af udskudt skat		8.000	-52.000
		<u>8.000</u>	<u>-52.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	3.164.135	25.000
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	3.164.135	25.000
Akkumulerede afskrivninger primo	69.849	6.383
Årets afskrivninger	23.283	5.000
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	93.132	11.383
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.071.003	13.617

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Værdipapirer kr.
Kostpris primo	122.233
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	122.233
Op- og nedskrivninger primo	-102.120
Årest op- og nedskrivning	5.276
Op- og nedskrivninger ultimo	-96.844
Regnskabsmæssig værdi ultimo	25.389

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Flemming Dalum-Larsen har afgivet tilbagetrædelseserklæring i sit tilgodehavende i L'Invest ApS.