

**Løgstrup, Larsen, Vernsted
& Bloch ApS**

Hjemstedsadresse: Strandvejen 354, 3060 Espergærde

CVR-nummer 21 35 43 09

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2018

Thomas Bloch
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsregnskabet	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS Strandvejen 354 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Binavne	Danbolig Espergærde ApS Danbolig Snekkersten ApS
Bestyrelse	Thomas Bloch, formand Christian Løgstrup
Direktion	Thomas Bloch Christian Løgstrup
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Nordea Stengade 45 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	2. december 1998
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Hoved- og nøgletal

Hoved tal i t.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Bruttofortjeneste	10.712	9.618	8.037	8.396	5.963
Resultat af primær drift	4.443	4.577	3.215	3.921	1.848
Finansielle poster, netto	(85)	(77)	(191)	11	12
Årets resultat	3.377	3.501	2.297	2.940	1.386
Anlægsaktiver	7.185	6.810	6.786	67	80
Omsætningsaktiver	4.663	5.585	4.666	7.749	5.309
Aktiver i alt	11.848	12.395	11.452	7.816	5.389
Anpartskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	2.002	1.226	1.172	3.065	1.511
Langfristet gæld	3.956	4.118	4.280	-	-
Kortfristet gæld	5.890	7.051	6.000	4.752	3.878
Passiver i alt	11.848	12.395	11.452	7.816	5.389
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	37	37	28	50	34
Likviditetsgrad	79	79	78	163	137
Soliditetsgrad	17	10	10	39	28
Forrentning af egenkapitalen	209	292	108	128	119
Antal medarbejdere	11	10	9	7	8

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad:	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver
Likviditetsgrad:	Omsætningsaktiver x 100 / Kortfristet gæld
Soliditetsgrad:	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver
Forrentning af egenkapitalen:	Årets resultat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet driver ejendomsrådgivningsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 12. april 2018.

Direktion

Thomas Bloch

Christian Løgstrup

Bestyrelse

Thomas Bloch, formand

Christian Løgstrup

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch 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 af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag 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 (IESBA'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 udarbejdelsen 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 væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 konklusioner 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 fortsætte 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 identificerer 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.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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 krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Helsingør, den 12. april 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 samt 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter salærer, der indregnes i resultatopgørelsen, når der er indgået en bindende aftale mellem ejendomshandlens parter. Øvrige indtægter resultatføres når fakturering finder sted. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	50	år	65 - 75%	Forventet restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0%	Forventet restværdi

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

Regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der ikke er børsnoterede og beregnet til varigt eje, indregnet under anlægsaktiver måles til en tilnærmet dagsværdi på balancedagen. Såfremt der ikke findes handler med tilsvarende aktier tages der udgangspunkt i kostprisen ved fastsættelse af dagsværdien.

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

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skattetilgodehavender".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Regnskabspraksis

Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2017	2016
	Bruttofortjeneste	10.711.991	9.617.712
1	Personaleomkostninger	6.236.578	5.003.014
2	Afskrivninger	32.640	37.681
	Resultat af primær drift	4.442.773	4.577.017
3	Finansielle indtægter	2.250	10.247
4	Finansielle omkostninger	86.866	86.936
	Resultat før skat	4.358.157	4.500.328
5	Skat af årets resultat	980.939	999.077
	Årets resultat	3.377.218	3.501.251
	Resultatdisponering:		
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.500.000	2.400.000
	Udbytte for regnskabsåret	1.877.218	1.101.251
	Overført til overført resultat	0	0
	Disponeret	3.377.218	3.501.251

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
Grunde og bygninger	7.043.585	6.719.851
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.138	33.793
6 Materielle anlægsaktiver	7.067.723	6.753.644
Andre værdipapirer og kapitalandele	117.400	56.000
Finansielle anlægsaktiver	117.400	56.000
Anlægsaktiver	7.185.123	6.809.644
Tilgodehavender fra salg	3.799.103	4.671.174
Andre tilgodehavender	8.930	41.727
Udskudt skatteaktiv	30.000	45.000
Tilgodehavender	3.838.033	4.757.901
Kortfristede værdipapirer	13.500	11.250
Likvide beholdninger	811.287	816.297
Omsætningsaktiver	4.662.820	5.585.448
Aktiver i alt	11.847.943	12.395.092

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	1.877.218	1.101.251
7 Egenkapital	2.002.218	1.226.251
8 Prioritetsgæld	3.955.654	4.118.296
Langfristet gæld	3.955.654	4.118.296
8 Kortfristet del af prioritetsgæld	162.642	161.292
Periodeafgrænsningsposter, passiver	3.521.176	4.780.000
5 Selskabsskat	601.101	618.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	466.179	65.609
Gæld til associerede virksomheder	51.541	373.577
Anden gæld	1.087.432	1.051.286
Kortfristet gæld	5.890.071	7.050.545
Gæld i alt	9.845.725	11.168.841
Passiver i alt	11.847.943	12.395.092
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
1	Personaleomkostninger	
	5.896.153	4.695.715
	260.591	232.060
	79.834	75.239
	<u>6.236.578</u>	<u>5.003.014</u>
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	10
	<u>11</u>	<u>10</u>
2	Afskrivninger	
	9.655	15.338
	22.985	22.343
	<u>32.640</u>	<u>37.681</u>
3	Finansielle indtægter	
	0	10.247
	2.250	0
	<u>2.250</u>	<u>0</u>
4	Finansielle omkostninger	
	86.866	86.936
	<u>86.866</u>	<u>86.936</u>

Noter til årsregnskabet

		2017	2016
5	Selskabsskat		
	Aktuel skat	961.101	984.781
	Regulering skat tidligere år	4.838	-405
	Regulering af hensættelse til udskudt skat	15.000	14.701
		980.939	999.077
6	Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Anskaffelsespris 1. januar	6.752.799	1.235.632
	Årets tilgang	346.719	0
	Årets afgang	0	0
	Anskaffelsespris 31. december	7.099.518	1.235.632
	Afskrivninger 1. januar	32.948	1.201.839
	Årets afskrivninger	22.985	9.655
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
	Afskrivninger 31. december	55.933	1.211.494
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.043.585	24.138

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	0	1.101.251
Udloddet udbytte	0	0	-2.601.251
Årets resultat	0	0	3.377.218
Egenkapital 31. december	125.000	0	1.877.218

2017

2016

8 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	3.292.584	3.460.333
Forfald 1-5 år	663.070	657.963
Forfald inden 1 år	162.642	161.292
	4.118.296	4.279.588

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 4.118 er udstedt pantebreve i grunde og bygninger til bogført værdi tkr. 7.020.