

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

Hjemstedsadresse: Strandvejen 354, 3060 Espergærde

CVR-nummer 21 35 43 09

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2016

Christian Løgstrup
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS Strandvejen 354 3060 Espergærde Hjemstedskommune: Helsingør
Binavne	Danbolig Espergærde ApS Danbolig Snekkersten ApS
Bestyrelse	Christian Ulrik Vernsted Christian Løgstrup Thomas Bloch Anders Ole Larsen
Direktion	Christian Løgstrup Thomas Bloch
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.	2015	2014	2013	2012	2011
Bruttofortjeneste	8.037	8.396	5.963	6.734	5.333
Resultat af primær drift	3.215	3.921	1.848	2.919	896
Finansielle poster, netto	(191)	(165)	12	33	34
Årets resultat	2.297	2.940	1.386	2.198	689
Anlægsaktiver	6.786	67	80	101	118
Omsætningsaktiver	4.666	7.749	5.309	5.403	5.248
Aktiver i alt	11.452	7.816	5.389	5.504	5.366
Anpartskapital	125	125	125	125	125
Egenkapital	1.172	3.065	1.511	823	814
Langfristet gæld	4.280	-	-	-	-
Kortfristet gæld	6.000	4.752	3.878	4.681	4.552
Passiver i alt	11.452	7.816	5.389	5.504	5.366
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	28	50	34	53	17
Likviditetsgrad	78	163	137	115	115
Soliditetsgrad	10	39	28	15	15
Forrentning af egenkapitalen	108	128	119	268	96
Antal medarbejdere	9	7	8	8	9

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.

Udvikling i regnskabsåret

Det opnåede resultat er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Espergærde, den 10. april 2016.

Direktion

Christian Løgstrup

Thomas Bloch

Bestyrelse

Christian Ulrik Vernsted

Christian Løgstrup

Thomas Bloch

Anders Ole Larsen

Den uafhængige revisors erklæring

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation. En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 10. april 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Løgstrup, Larsen, Vernsted & Bloch ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 finansiel 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 deklareres.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

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.

Regnskabspraksis

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 provenuet 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	2015	2014
Bruttofortjeneste	8.036.752	8.396.024
1 Personaleomkostninger	4.800.832	4.462.067
2 Afskrivninger	21.057	12.749
Resultat af primær drift	3.214.863	3.921.208
3 Finansielle indtægter	4.500	30.386
4 Finansielle omkostninger	195.466	19.272
Resultat før skat	3.023.897	3.932.322
5 Skat af årets resultat	726.744	992.476
Årets resultat	2.297.153	2.939.846
Resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	1.250.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.047.153	2.939.846
Overført til overført resultat	0	0
Disponeret	2.297.153	2.939.846

Balance 31. december

Aktiver

Note	2015	2014
Grunde og bygninger	6.680.426	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	49.131	11.308
6 Materielle anlægsaktiver	6.729.557	11.308
Andre værdipapirer og kapitalandele	56.000	56.000
Finansielle anlægsaktiver	56.000	56.000
Anlægsaktiver	6.785.557	67.308
Tilgodehavender fra salg	3.414.557	3.636.656
Andre tilgodehavender	0	1.012
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	554.102
Deposita	41.727	41.727
Udskudt skatteaktiv	59.701	64.400
5 Tilgodehavende selskabsskat	279.917	0
Tilgodehavender	3.795.902	4.297.897
Kortfristede værdipapirer	14.500	10.000
Likvide beholdninger	856.095	3.441.205
Omsætningsaktiver	4.666.497	7.749.102
Aktiver i alt	11.452.054	7.816.410

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	0	0
Foreslået udbytte	1.047.153	2.939.846
7 Egenkapital	<u>1.172.153</u>	<u>3.064.846</u>
8 Prioritetsgæld	<u>4.279.588</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld	<u>4.279.588</u>	<u>0</u>
8 Kortfristet del af prioritetsgæld	159.952	0
Periodeafgrænsningsposter, passiver	3.777.435	3.690.000
5 Selskabsskat	0	60.915
Leverandører af varer og tjenesteydelser	253.711	166.967
Gæld til associerede virksomheder	982.967	12.786
Anden gæld	826.248	820.896
Kortfristet gæld	<u>6.000.313</u>	<u>4.751.564</u>
Gæld i alt	<u>10.279.901</u>	<u>4.751.564</u>
Passiver i alt	<u>11.452.054</u>	<u>7.816.410</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	4.538.131
	Pensioner	4.194.215
	Andre udgifter til social sikring mv.	207.937
	4.800.832	59.915
	4.800.832	4.462.067
	Gennemsnitligt antal medarbejdere	
	9	7
2	Afskrivninger	
	Driftsmateriel og inventar	10.452
	Bygninger	12.749
	21.057	0
	21.057	12.749
3	Finansielle indtægter	
	Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0
	Øvrige finansielle indtægter	26.386
	4.500	4.000
	4.500	30.386
4	Finansielle omkostninger	
	Renteudgifter tilknyttede virksomheder	20.495
	Øvrige finansielle omkostninger	0
	174.971	19.272
	174.971	19.272
	195.466	19.272

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
5 Selskabsskat		
Aktuel skat	717.083	970.915
Regulering skat tidligere år	4.962	13.226
Regulering af hensættelse til udskudt skat	4.699	8.335
	<u>726.744</u>	<u>992.476</u>
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u> </u>	<u> </u>
Anskaffelsespris 1. januar	0	1.187.357
Årets tilgang	6.691.031	48.275
Årets afgang	0	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>6.691.031</u>	<u>1.235.632</u>
Afskrivninger 1. januar	0	1.176.049
Årets afskrivninger	10.605	10.452
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>10.605</u>	<u>1.186.501</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.680.426</u>	<u>49.131</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	125.000	0	2.939.846
Udloddet udbytte	0	0	-4.189.846
Årets resultat	0	0	2.297.153
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>1.047.153</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter af kr. 1.
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år

2015

2014

8 Prioritetsgæld

Forfald efter 5 år	3.626.642	0
Forfald 1-5 år	652.946	0
Forfald inden 1 år	159.952	0
	<u>4.439.540</u>	<u>0</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets huslejeforpligtelse udgør t.kr. 9 i tiden indtil 31. marts 2016.

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 4.440 er udstedt pantebreve i grunde og bygninger til bogført værdi tkr. 6.680.