

**L & K Invest ApS**  
Blåbærhaven 46, 8520 Lystrup

CVR-nr. 27 21 00 82

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. april 2016.

---

Leif Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for L & K Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 19. april 2016

**Direktion**

Leif Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i L & K Invest ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for L & K Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

#### **Lån til kapitalejer**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en nærtstående af selskabets kapitalejer. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Aarhus, den 19. april 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Edvardsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

**Selskabet**

L & K Invest ApS  
Blåbærhaven 46  
8520 Lystrup

Telefon: 86 22 08 87

CVR-nr.: 27 21 00 82

Stiftet: 18. juni 2003

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Leif Kristensen

**Revision**

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Åbyhøj

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for L & K Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af forkert anvendelse af regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Gældsforpligtelser, vedrørende investeringsejendomme, der måles til dagsværdi er reguleret for regnskabet 2014 til dagsværdi i henhold til anvendt regnskabspraksis over egenkapitalen.

Ovenstående ændringer har medført en forringelse af sidste års egenkapital med 274.841 kr., mens årets resultat efter skat og balancesummen er uændrede.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Egenkapital - 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.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

#### **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 forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>794.796</b>	<b>799.010</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-82.426	0
2 Personaleomkostninger	<u>-197.000</u>	<u>-197.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>515.370</b>	<b>602.010</b>
Andre finansielle indtægter	52.680	30.752
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-645.518</u>	<u>-376.795</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-77.468</b>	<b>255.967</b>
3 Skat af årets resultat	<u>4.293</u>	<u>-54.323</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-73.175</u></b>	<b><u>201.644</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	98.400
Overføres til overført resultat	0	103.244
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.073.175</u>	<u>0</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-73.175</u></b>	<b><u>201.644</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Investeringsejendomme	<u>20.298.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.298.000</u>	<u>18.200.000</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	325.000
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>0</u>	<u>333.347</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>658.347</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>20.298.000</u></b>	<b><u>18.858.347</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udsudte skatteaktiver	293.522	289.229
	Andre tilgodehavender	<u>260</u>	<u>7.760</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>293.782</u>	<u>296.989</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>293.782</u></b>	<b><u>296.989</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.591.782</u></b>	<b><u>19.155.336</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	2.787.708	3.860.884
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	98.400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.912.708</u></b>	<b><u>4.084.284</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	15.836.416	14.252.616
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.836.416</u>	<u>14.252.616</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	124.911	123.199
	Gæld til pengeinstitutter	199.845	240.441
	Anden gæld	503.350	440.406
	Periodeafgrænsningsposter	14.552	14.390
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>842.658</u>	<u>818.436</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.679.074</u></b>	<b><u>15.071.052</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.591.782</u></b>	<b><u>19.155.336</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i formueadministration, drift af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>197.000</u>	<u>197.000</u>
	<b><u>197.000</u></b>	<b><u>197.000</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>-4.293</u>	<u>54.323</u>
	<b><u>-4.293</u></b>	<b><u>54.323</u></b>

**Noter**
**4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Kategori	Rentefod	Løbetid	Restløbetid	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2015
Selskabsdeltagere	10,2	0	0	248.299	0	0

**5. Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**6. Overført resultat**

Overført resultat 1. januar	3.860.883	4.032.481
Årets overførte overskud eller underskud	-1.073.175	103.244
Regulering 1	0	-274.841
	<b>2.787.708</b>	<b>3.860.884</b>

**7. Foreslået udbytte for regnskabsåret**

Udbytte 1. januar	98.400	98.400
Udloddet udbytte	-98.400	-98.400
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	98.400
	<b>1.000.000</b>	<b>98.400</b>

**8. Gæld til realkreditinstitutter**

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31/12 2015	Gæld i alt 31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	124.911	13.015.271	15.961.328	14.375.815
	<b>124.911</b>	<b>13.015.271</b>	<b>15.961.328</b>	<b>14.375.815</b>

## **Noter**

---

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for priotetsgæld og øvrigt mellemværende med Nykredit Bank, hvilket pr. 31. december 2015 udgør kr. 14.179,705, er givet i pant i ejendom til en værdi pr. 31. december 2015 kr. 18.300.000.