



Tlf.: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

LSP INVEST APS
JÆGERSBORG ALLÉ 6, 2. DØR, 2920 CHARLOTTENLUND
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 11. juli 2017

Lasse Søndergaard Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LSP Invest ApS Jægersborg Allé 6, 2. dør 2920 Charlottenlund
	CVR-nr.: 27 27 85 66
	Stiftet: 30. juni 2003
	Hjemsted: Hellerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lasse Søndergaard Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for LSP Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. juli 2017

Direktion:

Lasse Søndergaard Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i LSP Invest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LSP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved indregning og måling" hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved indregning og måling af selskabets ejendomme, tilgodehavender og kapitalandele. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

København, den 11. juli 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Carsten Madsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse anser, at andre tilgodehavender t.DKK 931 er værdiansat korrekt, og at der er hensat tilstrækkeligt til imødegåelse af tab.

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et Liebhaber ejendomsmarked og købers forventninger til prisnedslag. Selskabets ledelse anser dog at investeringsejendomme t.DKK 6.400 og varebeholdning TDKK 36.188 er værdiansat korrekt.

Der er usikkerhed om going concern i selskabets kapitalandele med en bogført værdi på t.DKK 155

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for perioden udviser et resultat på DKK -1.603.516 mod DKK 2.376.068 for perioden 2015. Balancen viser en egenkapital på DKK 11.246.384

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		137.327	-296.489
Personaleomkostninger.....	1	0	-97.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-197.150	1.665.625
DRIFTSRESULTAT		-59.823	1.272.136
Andre finansielle indtægter.....		152.937	3.095.157
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.610.000	-16.000
Andre finansielle omkostninger.....		-76.316	-1.729.065
RESULTAT FØR SKAT		-1.593.202	2.622.228
Skat af årets resultat.....	2	-10.314	-246.160
ÅRETS RESULTAT		-1.603.516	2.376.068
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.603.516	2.376.068
I ALT		-1.603.516	2.376.068

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		6.399.980	6.388.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.399.980	6.388.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		80.000	513.026
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		75.000	50.000
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		465.711	385.537
Finansielle anlægsaktiver.....	4	620.711	948.563
ANLÆGSAKTIVER.....		7.020.691	7.336.563
Projektejendomme.....		36.187.779	28.176.520
Varebeholdninger.....		36.187.779	28.176.520
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		31.905	20.000
Andre tilgodehavender.....		931.208	1.566.838
Tilgodehavende selskabsskat.....		-34.013	13.224
Tilgodehavender.....		929.100	1.600.062
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		1.513.782	1.998.094
Værdipapirer.....		1.513.782	1.998.094
Likvider.....		0	1.069.624
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.630.661	32.844.300
AKTIVER.....		45.651.352	40.180.863

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		11.121.384	12.724.900
EGENKAPITAL.....	5	11.246.384	12.849.900
Hensættelse til udskudt skat.....		395.945	438.006
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		395.945	438.006
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.242.445	3.316.915
Anden gæld.....		13.804.440	14.718.340
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	17.046.885	18.035.255
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	2.573.616	8.574.512
Gæld til pengeinstitutter.....		14.191.123	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		47.500	63.442
Anden gæld.....		149.899	219.748
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.962.138	8.857.702
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		34.009.023	26.892.957
PASSIVER.....		45.651.352	40.180.863
 Eventualposter mv.	7		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Andre personaleomkostninger.....	0	97.000	
	0	97.000	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	45.738	6.392	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	6.637	0	
Regulering af udskudt skat.....	-42.061	260.692	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	0	-20.924	
	10.314	246.160	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.582.334	
Kostpris 31. december 2016.....		4.582.334	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		2.014.796	
Årets opskrivninger		-197.150	
Opskrivninger 31. december 2016.....		1.817.646	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		6.399.980	
<p>Investeringsejendomme består af 1 ejendom beliggende i Kokkedal og 1 lejlighed i København. Dagsværdien pr. 31. december 2016 er beregnet på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner. I den udstrækning kvm. priser ændre sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.</p> <p>Boligudlejningsejendommene, værdiansat til 6,4 mio. kr., måles på balancedagen til forsigtig dagsværdi og værdireguleringer indregnes direkte i resultatopgørelsen. Vægtede gennemsnitlig kvm pris er ca. 29 tkr., hvilket svarer til en handelspris på ca. 6,4 mio. kr.</p>			
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i datter- virksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder
Kostpris 1. januar 2016.....	80.000	50.000	385.537
Afgang.....	0	0	-73.264
Tilgang.....	0	25.000	1.363.524
Nedskrivning.....	0	0	-1.210.086
Kostpris 31. december 2016.....	80.000	75.000	465.711
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..	80.000	75.000	465.711

NOTER

Note

Egenkapital

5

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	12.724.900	12.849.900
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.603.516	-1.603.516
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	11.121.384	11.246.384

Langfristede gældsforpligtelser

6

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.391.427	3.316.061	73.616	3.023.347
Anden gæld.....	23.218.340	16.304.440	2.500.000	0
	26.609.767	19.620.501	2.573.616	3.023.347

Eventualposter mv.

7

Selskabet har givet kaution overfor tredjemand med kr. 14 mio.

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 t.kr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 3.316 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 6.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 13.300, der giver pant i ejendomme (under varebeholdning) med en bogført værdi på TDKK 26.376.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 6.141 i lånekreditors selskab, er der givet pant i selskabets ejendomme (under varebeholdning) med en bogført værdi på TDKK 9.631.

NOTER**Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****9**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ledelse anser, at andre tilgodehavender TDKK 931 er værdiansat korrekt, og at der er hensat tilstrækkeligt til imødegåelse af tab.

Der er usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme grundet et liebhaver ejendomsmarked og købers forventninger til prisnedslag. Selskabets ledelse anser dog at investeringsejendomme t.DKK 6.400 og varebeholdning TDKK 36.188 er værdiansat korrekt.

Der er usikkerhed om going concern i selskabets kapitalandele med en bogført værdi på t.DKK 155.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LSP Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets realkredit gæld måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev realkredit gæld målt til dagsværdi. Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Den beløbsmæssige indvirkning af praksisændringen medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med 468 kr., en reduktion af balancesummen med 600 kr., mens egenkapitalen er reduceret med 468 kr. Den udskudte skat er som følge af praksisændringen forøget med 132 kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges individuelt på baggrund af sammenlignelige ejendomstranktioner.

Efterfølgende omkostninger herunder finansieringsudgifter vedrørende ejendomme under opførelse, tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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