

L&S EJENDOMME ApS

H.C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

23/05/2019

Flemming 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	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

L&S EJENDOMME ApS
H.C. Ørsteds Vej 33
1879 Frederiksberg C

CVR-nr: 28334079
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor

STATSAUT REVISOR FLEMMING PARSHOLT
Kongensgade 24, 1
3000 Helsingør
DK Danmark
CVR-nr: 11082432
P-enhed: 1000178473

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for L&S Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelsen og direktionen erklærer samtidigt, at beslutningen om fravalg af revision fastholdes, idet betingelserne for at kunne fravælge revision fortsat er opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29/04/2019

Direktion

Lars Erik Søndergaard

Bestyrelse

Flemming Lind Larsen

Lars Erik Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i L&S EJENDOMME APS

Jeg har opstillet årsrapporten for L&S EJENDOMME APS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR-danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsrapporten. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, 29/04/2019

Flemming Parsholt , mne10711
Statsautoriseret Revisor
STATSAUT REVISOR FLEMMING PARSHOLT
CVR: 11082432

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab og udlejning af fast ejendom.

Ledelsen anser årets indtjening for acceptabel. Ledelsen forventer at den fremtidige indtjening vil stabilisere sig på et positivt niveau.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelsen af årsregnskabet for 2018.

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen er indtægter indregnet i takt med, at de er indtjent. I resultatopgørelsen er ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, indregnet.

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

Forpligtelser er indregnet 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 nedenfor beskrevet for de enkelte regnskabsposter.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udleje er indregnet i resultatopgørelsen, svarende til den forløbne udlejningsperiode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter bl.a. fællesomkostninger i ejerforening, ejendomsskatter og administrationsomkostninger. Selskabet har ikke haft nogen beskæftiget i regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle poster er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteudgifter, låneomkostninger og kursregulering prioritetsgæld..

Skat af årets resultat

Omfatter årets aktuelle skat, der indregnes i resultatopgørelsen med det beregnede skattebeløb.

Endvidere indregnes under skat af årets resultat forskellen mellem den aktiverede udskudte skat primo og den aktiverede udskudte skat ultimo.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabet ændrede fra og med regnskabsåret 2011 regnskabsprincip for så vidt angik værdiansættelse af selskabets ejendomme. Jf. årsregnskabsloven skal det oplyses at ejendommene fortsat værdiansættes til en markedsværdi på statustidspunktet. Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler og

valuar. Vurderingstemaet har været at fastsætte den markedspris en kyndig sælger og en kyndig køber på vurderingstidspunktet ville aftale for ejendommene, som de er og forefindes. Som det fremgår af note 11.1 udgør opskrivningen til markedspris kr. 770.819. Det opgjorte opskrivningsbeløb er overført direkte til selskabets egenkapital benævnt opskrivningshenslæggelse (reserve for opskrivning) jf. note 12.1. Herfra er udskilt den afledte udskudte skatteforpligtelse. Den afledte udskudte skatteforpligtelse af årets opskrivning er beregnet til kr. 134.000 jf. note 12.2.

Den vurderede økonomiske levetid for ejendommene er sat til 50 år. Afskrivningerne beregnes alene på bygningsværdierne og er beregnet på basis af den nye værdi af ejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed, uden relation til tidligere anskaffelser, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres og på grundlag af de nuværende skatteregler.

Skatteaktivet er opgjort som skatteværdien af fremførselsberettigede låneomkostninger, der fradrages i takt med gældsafviklingen.

Skatteværdien af udskudt skat er beregnet med en skatteprocent på 22% svarende til den gældende selskabsskatteprocent. Selskabet forventer fuldt ud at kunne udnytte denne fremtidige skatteformindskelsesmulighed.

Eventualskat udgøres af den skatteforpligtelse, der regnskabsmæssigt opstod i forbindelse med opskrivning af ejendommene i år 2011, samt de efterfølgende års reguleringer. Efterfølgende er hensættelsen tillige reguleret under hensyntagen til sænkningen af selskabsskatteprocenten fra og med år 2014.

Eventualskatteværdien er beregnet til 22%, svarende til den gældende selskabsskatteprocent. Reguleringerne sker alene over egenkapitalen.

Prioritetsgæld

er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets kontantlånsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser

er målt til nominel værdi svarende til amortiseret kostpris.

Skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		411.181	414.104
Eksterne omkostninger	1	-162.405	-165.493
Bruttoresultat		248.776	248.611
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.628	-120.819
Resultat af ordinær primær drift		116.148	127.792
Øvrige finansielle omkostninger	2	-62.554	-68.609
Ordinært resultat før skat		53.594	59.183
Skat af årets resultat		-41.501	-40.328
Årets resultat		12.093	18.855
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.093	18.855
I alt		12.093	18.855

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		7.167.372	6.529.181
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.167.372	6.529.181
Andre tilgodehavender		3.000	2.700
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.000	2.700
Anlægsaktiver i alt		7.170.372	6.531.881
Udskudte skatteaktiver		7.000	7.000
Tilgodehavender i alt		7.000	7.000
Likvide beholdninger		130	
Omsætningsaktiver i alt		7.130	7.000
Aktiver i alt		7.177.502	6.538.881

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.588.512	3.951.693
Øvrige reserver		6.250	6.250
Overført resultat		-258.314	-270.407
Egenkapital i alt		4.461.448	3.812.536
Hensættelse til udskudt skat		895.000	761.000
Hensatte forpligtelser i alt		895.000	761.000
Gæld til realkreditinstitutter		725.460	786.970
Langfristede gældsforpligtelser i alt		725.460	786.970
Gæld til realkreditinstitutter		61.510	60.295
Gæld til banker			270.420
Skyldig selskabsskat		37.501	40.328
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		996.583	807.332
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.095.594	1.178.375
Gældsforpligtelser i alt		1.821.054	1.965.345
Passiver i alt		7.177.502	6.538.881

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Fællesomkostninger, ejerlejlighedsforening	101.865	106.786
Ejendomsskatter	29.740	29.007
Bankgebyrer m.v.	800	700
Indkøbt administrations- og bogholderiassistance	12.000	12.000
Vurderingsomkostninger ejendomme	5.000	5.000
Regnskabsassistance	13.000	12.000
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER IALT	162.405	165.493

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Prioritetsrenteudgifter	32.165	34.488
Bankrenteudgifter	6.164	4.912
Øvrige renteudgifter	24.225	29.209
FINANSIELLE OMKOSTNINGER, netto ialt	62.554	68.609

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.721.124
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.721.124
Opskrivninger primo	4.712.693
Årets opskrivning	770.819
Opskrivninger ultimo	5.483.512
Af- og nedskrivning primo	904.636
Årets afskrivning	132.628
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	1.037.264
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.167.372

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af prioritetsgælden forfalder kr. 467.000 efter 5 år.

Gæld til realkreditinstitut kr. 786.970 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2018 kr. 7.167.372, og den senest foreliggende offentlige vurdering 2018 er kr. 4.350.000.

Mellemværende med pengeinstitut, hvor der på statustidspunktet er et indestående på kr. 130, har en trækingsmulighed på kr. 750.000. Mellemværendet er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

5. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

I årets løb har selskabet modtaget udlejningsindtægter fra og betalt administrations- og bogholderimæssig assistance til et selskab ejet af selskabets anpartshavere. Samhandlen er foregået på normale markedsmæssige vilkår.

Samme selskab, der er ejet af selskabets anpartshavere, har endvidere ydet et lån til Selskabet. Lånet der forrentes på normale markedsmæssige vilkår, er anført under gæld og udgør kr. 948.002 på statutidspunktet.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Selskabet har ikke haft nogen beskæftiget i regnskabsåret