

L&S EJENDOMME ApS

H.C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

25/05/2016

Flemming Lind Larsen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

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

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 17/05/2016

Direktion

Lars Erik Søndergaard

Bestyrelse

Flemming Lind Larsen

Lars Erik Søndergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i L&S Ejendomme APS

Jeg har opstillet årsrapporten for L&S Ejendomme APS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2015 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 revisors 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, 17/05/2016

Flemming Parsholt
Statsautoriseret Revisor
Revisionsfirmaet Flemming Parsholt
CVR: 11082432

Ledelsesberetning

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab og udlejning af fast ejendom.

Ledelsen anser årets indtjening for acceptabelt. 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 2015.

.....

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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. Der er ingen aktuel skat for indeværende år.

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. Ejendommene værdiansættes herefter til en handelsværdi på statustidspunktet.

Værdiansættelsen er foretaget af selskabets ledelse. Det opgjorte opskrivningsbeløb er overført direkte til selskabets egenkapital benævnt opskrivningshenslæggelse (reserve for opskrivning). Herfra er udskilt den afledte udskudte skatteforpligtelse.

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. 12.800 pr. enhed, uden relation til tidligere anskaffelser, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udskudt skatteaktiv omfatter,

Udskudt skatteaktiv, i form af skatteværdien af fremførselsberettigede låneomkostninger, til fradrag i takt med gældsafviklingen.

Udskudt skatteaktiv, i form af skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres og på grundlag af de nuværende skatteregler.

Skatteværdien af udskudt skat er beregnet til 22% svarende til selskabsskatteprocenten i efterfølgende skatteår. 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 her i 2015 regnskabet reguleret til 22% svarende til selskabsskatteprocenten i efterfølgende skatteår. 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. Der er ingen aktuel skat for indeværende år.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		410.782	414.089
Eksterne omkostninger	1	-176.490	-165.236
Bruttoresultat		234.292	248.853
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.574	-83.574
Resultat af ordinær primær drift		150.718	165.279
Øvrige finansielle omkostninger	2	-125.242	-133.385
Ordinært resultat før skat		25.476	31.894
Skat af årets resultat	3	-22.000	-27.000
Årets resultat		3.476	4.894
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.476	4.894
I alt		3.476	4.894

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		4.516.426	4.516.426
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.516.426	4.516.426
Andre tilgodehavender		2.700	2.700
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.700	2.700
Anlægsaktiver i alt		4.519.126	4.519.126
Udskudte skatteaktiver		16.000	38.000
Tilgodehavender i alt		16.000	38.000
Omsætningsaktiver i alt		16.000	38.000
Aktiver i alt		4.535.126	4.557.126

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.135.203	2.022.629
Øvrige reserver		6.250	6.250
Overført resultat		-294.287	-297.763
Egenkapital i alt	5	1.972.166	1.856.116
Hensættelse til udskudt skat		332.000	361.000
Hensatte forpligtelser i alt		332.000	361.000
Gæld til realkreditinstitutter		906.370	915.189
Langfristede gældsforpligtelser i alt		906.370	915.189
Gæld til realkreditinstitutter		43.954	79.952
Gæld til banker		223.283	724.790
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.057.353	620.079
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.324.590	1.424.821
Gældsforpligtelser i alt		2.230.960	2.340.010
Passiver i alt		4.535.126	4.557.126

Noter

1. Eksterne omkostninger

Fællesomkostninger, ejerlejlighedsforening	108.331	108982
Ejendomsskatter.....	29.059	32104
Vedligeholdelse og småanskaffelser	6.800	0
Bankgebyrer m.v.....	3.300	150
Indkøbt administrations- og bogholderiass.	12.000	12000
Vurderingsomkostninger ejendomme.....	5.000	0
Reviewomkostninger.....	12.000	12000
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER IALT	176.490	165236

2. Øvrige finansielle omkostninger

Prioritetsrenteudgifter.....	48396	61561
Bankrenteudgifter.....	4033	23521
Øvrige renteudgifter.....	50289	48303
Ej fradragsberettigede låneomkostninger	36506	0
Ej skattepligtig kursregulering	-13982	0
FINANSIELLE UDGIFTER, netto ialt.	125242	133385

3. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
Regulering af aktivering udskudt skat	4000	0
Regulering aktivering udskudt skat af negativ indkomst	-26000	27000
Skat af årets resultat (udgift)	- 22000	- 27000

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2721124
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2721124
Opskrivninger primo	2383629
Årets opskrivning	83574
Opskrivninger ultimo	2467203
Af- og nedskrivning primo	588327
Årets afskrivning	83574
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	671901
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4516426

5. Egenkapital i alt

	Virksomheds kapital kr.	Reserve for overkurs ved stiftelse kr.	Opskrivnings henlæggelse kr.	Fremført underskud kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125000	6250	2022629	-297763	1856116
Opskrivning til handelsværdi ultimo			83574		83574
heraf til eventualskat			-18000		-18000
Reguleringer iøvigt			47000		47000
Årets resultat				3476	3476
Egenkapital ultimo	125000	6250	2135203	-294287	1972166

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af prioritetsgælden forfalder kr. 663.000 efter 5 år.

Gæld til realkreditinstitut kr. 950.324 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2015 kr. 4.516.426, og den senest foreliggende offentlige vurdering 2014 kr. 4.350.000.

Gæld til pengeinstitut, der på statustidspunktet udgør kr. 223.283 er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende mere end 5% af anpartskapitalen:

Lars E. Søndergaard, Voldmestergade 25, 2100 København Ø
Flemming L. Larsen, Berggreensgade 11, 2100 København Ø

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 forrentes på normale markedsmæssige vilkår.