

L&S EJENDOMME ApS

H.C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

15/05/2017

Flemming 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: 01/01/2016 - 31/12/2016

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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 03/03/2017

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 2016 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 Etiske 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, 03/03/2017

Flemming Parsholt
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 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 2016.

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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.

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 en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Det opgjorte opskrivningsbeløb er overført direkte til selskabets egenkapital benævnt opskrivningshenlæggelse (reserve

for opskrivning). Herfra er udskilt den afledte udskudte skatteforpligtelse. Jf. årsregnskabslovens § 67a henvises til note nr. 4, hvoraf det fremgår at opskrivningen til handelsværdi indgår i årets balance med kr. 1.643.574.

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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.

Udskudt skatteaktiv, opgjort som skatteværdien af fremførselsberettigede låneomkostninger, der fradrages i takt med gældsafviklingen.

Skatteværdien af udskudt skat er beregnet til 22% svarende til selskabsskatteprocenten i 2016 og 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 udgør her i 2016 regnskabet 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.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		412.714	410.782
Eksterne omkostninger	1	-169.535	-176.490
Bruttoresultat		243.179	234.292
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-111.916	-83.574
Resultat af ordinær primær drift		131.263	150.718
Øvrige finansielle omkostninger	2	-87.939	-125.242
Ordinært resultat før skat		43.324	25.476
Skat af årets resultat	3	-38.299	-22.000
Årets resultat		5.025	3.476
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.025	3.476
I alt		5.025	3.476

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		6.048.084	4.516.426
Materielle anlægsaktiver i alt	4	6.048.084	4.516.426
Andre tilgodehavender		2.700	2.700
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.700	2.700
Anlægsaktiver i alt		6.050.784	4.519.126
Udskudte skatteaktiver		7.000	16.000
Tilgodehavender i alt		7.000	16.000
Omsætningsaktiver i alt		7.000	16.000
Aktiver i alt		6.057.784	4.535.126

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		3.448.777	2.135.203
Øvrige reserver		6.250	6.250
Overført resultat		-289.262	-294.287
Egenkapital i alt		3.290.765	1.972.166
Hensættelse til udskudt skat		662.000	332.000
Hensatte forpligtelser i alt		662.000	332.000
Gæld til realkreditinstitutter		847.265	906.370
Langfristede gældsforpligtelser i alt		847.265	906.370
Gæld til realkreditinstitutter		59.104	43.954
Gæld til banker		523.992	223.283
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		674.658	1.057.353
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.257.754	1.324.590
Gældsforpligtelser i alt		2.105.019	2.230.960
Passiver i alt		6.057.784	4.535.126

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Fællesomkostninger, ejerlejlighedsforening	107.655	108.331
Ejendomsskatter	29.330	29.059
Vedligeholdelse og småanskaffelser	0	6.800
Bankgebyrer m.v.	550	3.300
Indkøbt administrations- og bogholderiassistance	12.000	12.000
Vurderingsomkostninger ejendomme	8.000	5.000
Regnskabsassistance	12.000	12.000
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER IALT	169.535	176.490

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Prioritetsrenteudgifter	36.764	48.396
Bankrenteudgifter	5.774	4.033
Øvrige renteudgifter	31.419	50.289
Ej fradragsberettigede låneomkostninger	0	36.506
Ej fradragsberettiget kursregulering prioritetsgæld	13.982	-13.982
FINANSIELLE OMKOSTNINGER, netto ialt	87.939	125.242

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	29.299	0
Regulering af aktivering negativ udskudt skat	1.000	-4.000
Regulering aktivering udskudt skat af negativ indkomst	8.000	26.000
SKAT AF ÅRETS RESULTAT (udgift)	-38.299	-22.000

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	2.721.124
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	2.721.124
Opskrivninger primo	2.467.203
Årets opskrivning	1.643.574
Opskrivninger ultimo	4.110.777
Af- og nedskrivning primo	671.901
Årets afskrivning	111.916
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	783.817
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.048.084

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af prioritetsgælden forfalder kr. 599.000 efter 5 år.

Gæld til realkreditinstitut kr. 906.369 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2016 kr. 6.048.084, og den senest foreliggende offentlige vurdering 2015 (der er en kopi af 2014 vurderingen) kr. 4.350.000.

Gæld til pengeinstitut, der på statustidspunktet udgør kr. 523.992 er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

6. 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.