

# **L&S EJENDOMME ApS**

H.C. Ørstedes Vej 33  
1879 Frederiksberg C

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**23/05/2018**

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**

Flemming Parsholt statsautoriseret revisor  
Kongensgade 24, 1.  
3000 Helsingør  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Frederiskberg, den 06/04/2018

## 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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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, 06/04/2018

Flemming Parsholt , mne10711  
Statsautoriseret revisor  
Flemming Parsholt statsautoriseret revisor  
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 2017.

.....

# 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 ændret 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.

#### 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 opskrivningshænlæggelse (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. 601.916.

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. 13.200 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		414.104	412.714
Eksterne omkostninger .....	1	-165.493	-169.535
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>248.611</b>	<b>243.179</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-120.819	-111.916
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>127.792</b>	<b>131.263</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-68.609	-87.939
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>59.183</b>	<b>43.324</b>
Skat af årets resultat .....		-40.328	-38.299
<b>Årets resultat .....</b>		<b>18.855</b>	<b>5.025</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		18.855	5.025
<b>I alt .....</b>		<b>18.855</b>	<b>5.025</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		6.529.181	6.048.084
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.529.181</b>	<b>6.048.084</b>
Andre tilgodehavender .....		2.700	2.700
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.700</b>	<b>2.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>6.531.881</b>	<b>6.050.784</b>
Udskudte skatteaktiver .....		7.000	7.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>7.000</b>	<b>7.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.538.881</b>	<b>6.057.784</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		3.951.693	3.448.777
Øvrige reserver .....		6.250	6.250
Overført resultat .....		-270.407	-289.262
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.812.536</b>	<b>3.290.765</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		761.000	662.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>761.000</b>	<b>662.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		786.970	847.265
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>786.970</b>	<b>847.265</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		60.295	59.104
Gæld til banker .....		270.420	523.992
Skyldig selskabsskat .....		40.328	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		807.332	674.658
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.178.375</b>	<b>1.257.754</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.965.345</b>	<b>2.105.019</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.538.881</b>	<b>6.057.784</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Fællesomkostninger, ejerlejlighedsforening	106.786	107.655
Ejendomsskatter	29.007	29.330
Bankgebyrer m.v.	700	550
Indkøbt administrations- og bogholderiassistance	12.000	12.000
Vurderingsomkostninger ejendomme	5.000	8.000
Regnskabsassistance	12.000	12.000
<b>ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER IALT</b>	<b>165.493</b>	<b>169.535</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsrenteudgifter	34.488	36.764
Bankrenteudgifter	4.912	5.774
Øvrige renteudgifter	29.209	31.419
Ej fradragsberettigede låneomkostninger	0	0
Ej fradragsberettiget kursregulering prioritetsgæld	0	13.982
<b>FINANSIELLE OMKOSTNINGER, netto ialt</b>	<b>68.609</b>	<b>87.939</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.721.124
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.721.124</b>
Opskrivninger primo	4.110.777
Årets opskrivning	601.916
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.712.693</b>
Af- og nedskrivning primo	783.817
Årets afskrivning	120.819
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>904.636</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.529.181</b>

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af prioritetsgælden forfalder kr. 533.000 efter 5 år.

Gæld til realkreditinstitut kr. 847.265 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2017 kr. 6.529.181, og den senest foreliggende offentlige vurdering 2016 kr. 4.350.000.

Gæld til pengeinstitut, der på statutidspunktet udgør kr. 270.420 er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

## 5. 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.

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Antal ansatte, primo .....	0	0
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0	0
Antal ansatte, ultimo .....	0	0