

L&S EJENDOMME ApS

H.C. Ørstedes Vej 33
1879 Frederiksberg C

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/06/2020

Flemming Lind Larsen
Dirigent

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: 01/01/2019 - 31/12/2019

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Frederiksberg, den 17/04/2020

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 2019 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, 17/04/2020

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 2019.

.....

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 eventuel 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 er foretaget af selskabets ledelse, idet det er ledelsens opfattelse, at der ingen

væsentlig udvikling er sket i værdien af selskabets ejendomme i det forløbne år. Ledelsen vurderer derfor at den eksterne vurdering, der blev foretaget og lagt til grund for værdiansættelsen ultimo 2018 kan fastholdes. Værdiansættelsen ultimo 2018 blev foretaget af en statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Vurderingstemaet var at fastsætte den markedspris en kyndig sælger og en kyndig køber på vurderingstidspunktet ville aftale for ejendommene som de var og forefandtes. Da den vurderede værdi ultimo 2018 blev sænket med årets afskrivninger, opskrives den regnskabsmæssige værdi ultimo 2019 med et beløb svarende til sidste års afskrivninger. Opskrivningen udgør kr. 132.628. Det således opgjorte opskrivningsbeløb er overført direkte til selskabets egenkapital benævnt opskrivningshenslæggelse (reserve for opskrivning). Herfra er udskilt den afledte udskudte skatteforpligtelse. Den afledte udskudte skatteforpligtelse af årets opskrivning er beregnet til kr. 29.000.

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. 13.800 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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		405.078	411.181
Eksterne omkostninger	1	-147.459	-162.405
Bruttoresultat		257.619	248.776
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-132.628	-132.628
Resultat af ordinær primær drift		124.991	116.148
Øvrige finansielle omkostninger	2	-57.387	-62.554
Ordinært resultat før skat		67.604	53.594
Skat af årets resultat		-46.114	-41.501
Årets resultat		21.490	12.093
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		21.490	12.093
I alt		21.490	12.093

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		7.167.372	7.167.372
Materielle anlægsaktiver i alt	3	7.167.372	7.167.372
Andre tilgodehavender		3.000	3.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.000	3.000
Anlægsaktiver i alt		7.170.372	7.170.372
Udskudte skatteaktiver		6.000	7.000
Tilgodehavender i alt		6.000	7.000
Likvide beholdninger		8.916	130
Omsætningsaktiver i alt		14.916	7.130
Aktiver i alt		7.185.288	7.177.502

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		4.728.140	4.588.512
Øvrige reserver		6.250	6.250
Overført resultat		-236.825	-258.314
Egenkapital i alt		4.622.565	4.461.448
Hensættelse til udskudt skat		888.000	895.000
Hensatte forpligtelser i alt		888.000	895.000
Gæld til realkreditinstitutter		662.710	725.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt		662.710	725.460
Gæld til realkreditinstitutter		62.750	61.510
Skyldig selskabsskat		35.114	37.501
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		914.149	996.583
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.012.013	1.095.594
Gældsforpligtelser i alt		1.674.723	1.821.054
Passiver i alt		7.185.288	7.177.502

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Fællesomkostninger, ejerlejlighedsforening	90.123	101.865
Ejendomsskatter	30.386	29.740
Bankgebyrer m.v.	1.950	800
Indkøbt administrations- og bogholderiassistance	12.000	12.000
Vurderingsomkostninger ejendomme	0	5.000
Regnskabsassistance	13.000	13.000
ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER IALT	147.459	162.405

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Prioritetsrenteudgifter	29.796	32.165
Bankrenteudgifter	387	6.164
Øvrige renteudgifter	27.204	24.225
FINANSIELLE OMKOSTNINGER, netto ialt	57.387	62.554

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	5.483.512
Årets opskrivning	132.628
Opskrivninger ultimo	5.616.140
Af- og nedskrivning primo	1.037.264
Årets afskrivning	132.628
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	1.169.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.167.372

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Af prioritetsgælden forfalder kr. 399.000 efter 5 år.

Gæld til realkreditinstitut kr. 725.460 er sikret ved pant i ejendommene. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør pr. 31. december 2019 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. 8.916, har en trækningmulighed på kr. 750.000. Mellemværendet er sikret ved ejerpantebreve for ialt kr. 1.090.000 udstedt med sikkerhed i ovenstående ejendomme.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0