



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Legacy Invest ApS

Højleddet 8, 2840 Holte

CVR-nr. 29 31 91 03

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2019.

Christian Sloth
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Legacy Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 22. november 2019

Direktion

Christian Sloth



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Legacy Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Legacy Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

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

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

København, den 22. november 2019

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted
statsautoriseret revisor
mne10678



Selskabsoplysninger

Selskabet	Legacy Invest ApS Højledet 8 2840 Holte
	CVR-nr.: 29 31 91 03
	Stiftet: 30. januar 2006
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Christian Sloth
Revisor	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter investering m.v.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9 t.kr. mod 27 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 210 t.kr. mod -430 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Bruttofortjeneste	8.865	26.523
Værdiregulering af investeringsejendomme	185.900	-300.000
Driftsresultat	194.765	-273.477
Andre finansielle indtægter	185.661	15.679
Øvrige finansielle omkostninger	-109.962	-293.172
Resultat før skat	270.464	-550.970
Skat af årets resultat	-60.302	120.936
Årets resultat	210.162	-430.034
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Overføres til overført resultat	110.162	0
Disponeret fra overført resultat	0	-530.034
Disponeret i alt	210.162	-430.034



Balance 30. juni

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	2.235.900	2.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.235.900</u>	<u>2.050.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	915.191	719.059
Andre tilgodehavender	100.000	100.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.015.191</u>	<u>819.059</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.251.091</u>	<u>2.869.059</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	7.537
Andre tilgodehavender	358.628	401.464
Tilgodehavender i alt	<u>358.628</u>	<u>409.001</u>
Likvide beholdninger	639.777	863.679
Omsætningsaktiver i alt	<u>998.405</u>	<u>1.272.680</u>
Aktiver i alt	<u>4.249.496</u>	<u>4.141.739</u>



Balance 30. juni

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	1.930.000	1.930.000
3 Overført resultat	984.390	874.228
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	100.000
Egenkapital i alt	3.014.390	2.904.228
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	52.594	0
Hensatte forpligtelser i alt	52.594	0
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.045.903	1.086.156
Deposita	29.100	29.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.075.003	1.115.256
Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	30.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.100	16.800
Selskabsskat	3.863	4.434
Anden gæld	39.746	71.021
Periodeafgrænsningsposter	10.800	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	107.509	122.255
Gældsforpligtelser i alt	1.182.512	1.237.511
Passiver i alt	4.249.496	4.141.739

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	<u>1.818.600</u>	<u>1.818.600</u>
Kostpris 30. juni	<u>1.818.600</u>	<u>1.818.600</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	231.400	531.400
Årets regulering til dagsværdi	<u>185.900</u>	<u>-300.000</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>417.300</u>	<u>231.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>2.235.900</u>	<u>2.050.000</u>

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom beliggende i Holte.

Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model med følgende væsentlige forudsætninger:

- Normaliseret driftsresultat på t.kr. 62
- Udlejningsprocent udgør 100%
- Afkastkrav på 3,75% pr. 30.06.2019

Ejendommen er værdiansat til t.kr. 25 pr. kvm.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	<u>1.930.000</u>	<u>1.930.000</u>
	<u>1.930.000</u>	<u>1.930.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	874.228	1.404.262
Årets overførte overskud eller underskud	<u>110.162</u>	<u>-530.034</u>
	<u>984.390</u>	<u>874.228</u>



Noter

	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
4. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli	100.000	100.000
Udloddet udbytte	-100.000	-100.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.085.903	1.116.156
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-40.000</u>	<u>-30.000</u>
	<u>1.045.903</u>	<u>1.086.156</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>785.903</u>	<u>866.156</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.085 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 2.236 t.kr.

Herudover er der tinglyst pantstiftende vedtægter til ejerforeningen t.kr. 49 i grunde og bygninger.

Selskabet likvide beholdninger og børsnoterede aktier er pantsat for alt mellemværende med selskabets pengeinstitut.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Legacy Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes 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 beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christian Sloth

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-385615844048

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-11-25 12:34:35Z

NEM ID 

Iver Haugsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1127991245060

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-11-25 12:41:55Z

NEM ID 

Christian Sloth

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-385615844048

IP: 109.57.xxx.xxx

2019-11-25 13:58:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CQV0U-LSM6U-P6LZP-E55YO-Z8TAQ-V6EFF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>