

LSK Invest A/S
Energivej 10, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2015/16

CVR-nr. 29 51 09 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2016.

Kasper Schønning Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for LSK Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 14. oktober 2016

Direktion

Kasper Schønning Kristensen Michael Schønning Kristensen

Bestyrelse

Kasper Schønning Kristensen Poul Vilhelm Merrild Michael Schønning Kristensen

Mads Schønning Kristensen Daniel Schønning Kristensen André Schønning Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LSK Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LSK Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 14. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSK Invest A/S
Energivej 10
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 29 51 09 11
Stiftet: 27. maj 1970
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Kasper Schønning Kristensen
Poul Vilhelm Merrild
Michael Schønning Kristensen
Mads Schønning Kristensen
Daniel Schønning Kristensen
André Schønning Kristensen

Direktion

Kasper Schønning Kristensen
Michael Schønning Kristensen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Danske Bank, Strandbygade, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.502.290 kr. mod 1.235.517 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 964.740 kr. mod 405.760 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSK Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Investeringsjendomme 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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	1.502.290	1.235.517
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-708.000
Andre finansielle indtægter	68.575	452.199
1 Øvrige finansielle omkostninger	-351.057	-392.778
Resultat før skat	1.219.808	586.938
2 Skat af årets resultat	-255.068	-181.178
Årets resultat	964.740	405.760
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
Overføres til overført resultat	164.740	0
Disponeret fra overført resultat	0	-394.240
Disponeret i alt	964.740	405.760

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>28.349.991</u>	<u>28.050.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.349.991</u>	<u>28.050.000</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.964.600</u>	<u>3.044.630</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.964.600</u>	<u>3.044.630</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>31.314.591</u>	<u>31.094.630</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.086.565	1.044.030
	Periodeafgrænsningsposter	<u>41.200</u>	<u>41.200</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.127.765</u>	<u>1.085.230</u>
	Likvide beholdninger	<u>375.904</u>	<u>272.614</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.503.669</u>	<u>1.357.844</u>
	Aktiver i alt	<u>32.818.260</u>	<u>32.452.474</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	500.000	500.000
6	Overført resultat	14.431.560	14.266.820
7	Foreslået udbytte for regnskabsåret	800.000	800.000
	Egenkapital i alt	<u>15.731.560</u>	<u>15.566.820</u>
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelser til udskudt skat	2.000.000	2.000.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	9.117.307	9.416.552
	Deposita	556.991	542.711
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.674.298</u>	<u>9.959.263</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	327.558	327.558
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.537	97.186
	Selskabsskat	183.339	213.961
	Anden gæld	4.879.968	4.287.686
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.412.402</u>	<u>4.926.391</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.086.700</u>	<u>14.885.654</u>
	Passiver i alt	<u>32.818.260</u>	<u>32.452.474</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**11 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	351.057	392.778
	<u>351.057</u>	<u>392.778</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	255.068	281.178
Årets regulering af udskudt skat	0	-100.000
	<u>255.068</u>	<u>181.178</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	20.512.127	20.254.127
Tilgang i årets løb	299.991	258.000
Kostpris ultimo	<u>20.812.118</u>	<u>20.512.127</u>
Regulering til dagsværdi primo	7.537.873	8.245.873
Årets regulering til dagsværdi	0	-708.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.537.873</u>	<u>7.537.873</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.349.991</u>	<u>28.050.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 6,07%

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	1.908.621	1.899.676
Tilgang i årets løb	0	1.775.254
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.766.310</u>
Kostpris ultimo	<u>1.908.621</u>	<u>1.908.620</u>
Opskrivninger primo	1.136.011	863.393
Årets opskrivninger	0	272.617
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-80.032</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.055.979</u>	<u>1.136.010</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.964.600</u>	<u>3.044.630</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<p>Aktiekapitalen består af 100 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	14.266.820	14.661.060
Årets overførte resultat	<u>164.740</u>	<u>-394.240</u>
	<u>14.431.560</u>	<u>14.266.820</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	800.000	800.000
Udloddet udbytte	-800.000	-800.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>
	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
8. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat primo	2.000.000	2.100.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-100.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.444.865	9.744.110
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-327.558</u>	<u>-327.558</u>
	<u>9.117.307</u>	<u>9.416.552</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.778.816</u>	<u>8.106.311</u>
10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.445 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 19.150 t.kr.		
11. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		