

**LSK Invest A/S**

**Energivej 10, 6700 Esbjerg**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 29 51 09 11**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *22. november 2017*



Kasper Schönning Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Ledelsesberetning**

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. oktober 2017

### Direktion

  
Kasper Schønning Kristensen

  
Michael Schønning Kristensen

### Bestyrelse

  
Kasper Schønning Kristensen

  
Poul Vilhelm Merrild

  
Michael Schønning Kristensen

  
Mads Schønning Arnsbæk

  
Daniel Schønning Kristensen

  
André Schønning Kristensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i LSK Invest A/S**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for LSK Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27. oktober 2017

**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Kasper Schønning Kristensen Poul Vilhelm Merrild Michael Schønning Kristensen Mads Schønning Arnsbæk Daniel Schønning Kristensen André Schønning Kristensen
<b>Direktion</b>	Kasper Schønning Kristensen Michael Schønning Kristensen
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
<b>Bankforbindelse</b>	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 1.383.830 kr. mod 1.502.290 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 956.844 kr. mod 964.740 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### **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 varmeregskabet 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **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

---

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".

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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.383.830</b>	<b>1.502.290</b>
Andre finansielle indtægter	119.386	68.575
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-302.307</u>	<u>-351.057</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.200.909</b>	<b>1.219.808</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-244.065</u>	<u>-255.068</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>956.844</u></b>	<b><u>964.740</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	800.000
Overføres til overført resultat	<u>956.844</u>	<u>164.740</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>956.844</u></b>	<b><u>964.740</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	28.565.506	28.349.991
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.565.506</u>	<u>28.349.991</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.939.455	2.964.600
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.939.455</u>	<u>2.964.600</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>31.504.961</u></b>	<b><u>31.314.591</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	1.148.437	1.086.565
	Periodeafgrænsningsposter	54.923	41.200
	Tilgodehavender i alt	<u>1.203.360</u>	<u>1.127.765</u>
	Likvide beholdninger	<u>613.264</u>	<u>375.904</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.816.624</u></b>	<b><u>1.503.669</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>33.321.585</u></b>	<b><u>32.818.260</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
6 Overført resultat	15.388.403	14.431.560
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	800.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.888.403</b>	<b>15.731.560</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
8 Hensættelser til udskudt skat	1.989.000	2.000.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.989.000</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
9 Gæld til realkreditinstitutter	8.743.816	9.117.307
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.743.816	9.117.307
Kortfristet del af langfristet gæld	345.239	327.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.283	21.537
Selskabsskat	173.170	183.339
Anden gæld	6.159.674	5.436.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.700.366	5.969.393
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.444.182</b>	<b>15.086.700</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>33.321.585</b>	<b>32.818.260</b>

**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****11 Eventualposter**



## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	302.307	351.057
	<u>302.307</u>	<u>351.057</u>

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	246.554	255.068
Årets regulering af udskudt skat	-11.000	0
Regulering af tidligere års skat	8.511	0
	<u>244.065</u>	<u>255.068</u>

### 3. Investeringsejendomme

Kostpris primo	20.812.118	20.512.127
Tilgang i årets løb	215.515	299.991
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>21.027.633</u>	<u>20.812.118</u>
Regulering til dagsværdi primo	7.537.873	7.537.873
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>7.537.873</u>	<u>7.537.873</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>28.565.506</u>	<u>28.349.991</u>

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,94%

### 4. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris primo	1.908.621	1.908.621
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.908.621</u>	<u>1.908.621</u>
Opskrivninger primo	1.055.978	1.136.011
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-25.144	-80.032
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u>1.030.834</u>	<u>1.055.979</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.939.455</u>	<u>2.964.600</u>

**Noter**

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>
<p>Aktiekapitalen består af 100 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>		
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	14.431.559	14.266.820
Årets overførte resultat	956.844	164.740
	<b><u>15.388.403</u></b>	<b><u>14.431.560</u></b>
<b>7. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte primo	800.000	800.000
Udloddet udbytte	-800.000	-800.000
Udbytte for regnskabsåret	0	800.000
	<b><u>0</u></b>	<b><u>800.000</u></b>
<b>8. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat primo	2.000.000	2.000.000
Udskudt skat af årets resultat	-11.000	0
	<b><u>1.989.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<p>Udskudt skat påhviler følgende poster:</p>		
Materielle anlægsaktiver	1.989.000	2.000.000
	<b><u>1.989.000</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>
<b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.089.055	9.444.865
Heraf forfalder inden for 1 år	-345.239	-327.558
	<b><u>8.743.816</u></b>	<b><u>9.117.307</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	7.376.327	7.778.816

## Noter

---

30/6 2017

30/6 2016

### **10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.089 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 19.196 t.kr.

### **11. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Ingen.