

Årsrapport for 2017

LS Ejendomsinvest ApS
Teglgårdsvej 401, 1.tv.
3050 Humlebæk
CVR-nr. 29 63 34 36

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 29. maj 2018

Dirigent: Lillian Saremi

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
 Årsregnskab for 1. januar 2017 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 12
Resultatopgørelse	13
Balance	14 - 15
Noter	16 - 22

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for LS Ejendomsinvest 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 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 29. maj 2018

Direktion:

Lillian Saremi

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i LS Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2017 - 31. december 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 for 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.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

København, den 29. maj 2018

THORVALD REIN

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9567

Selskabsoplysninger

Selskabet: LS Ejendomsinvest ApS
Teglårdsvej 401, 1.tv.
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 29 63 34 36
Stiftet: 30. juni 2006
Hjemsted: Fredensborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion: Lillian Saremi

Revision: THORVALD REIN
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter. Selskabets investeringsejendomme er værdiansat til et afkastkrav liggende i intervallet på 5,75% - 10,5% på baggrund af en rentabilitetsberegning samt et forventet afkast af ejendomme i samme område, samt salgsoptillinger på enkelte ejendomme. Selskabets ejendomme ligger på Sjælland og Lolland/Falster.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på 2.043.537 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 986.959 kr.

Årets resultat har levet op til forventningerne.

Forventninger til 2018

Selskabets direktion forventer et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LS Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste/ Bruttotab består af nettoomsætning fratrukket vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen repræsenterer årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme i henhold til indgåede kontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi omfatter løbende værdireguleringer af investeringsejendomme og tilhørende gældsforpligtelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og / eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendomme over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Der tages udgangspunkt i budgetter for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, så som trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde, hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigningen til markedslejen, når disse varsles overfor lejerens. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af virksomheden betalt direkte af lejerne.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter virksomhedens andel af ejendomsskatter samt vedligeholdelse.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommen og lignende ejendomme.

Betydende ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkredit- og kreditinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter, der anvendes til afdækning af renterisiko, måles ved første indregning til kostpris, svarende til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til Realkredit- og Kreditinstitutter, herunder afledte finansielle instrumenter til dagsværdi ligesom investeringsejendomme.

Denne metode er valgt for at undgå en indregningsuoverensstemmelse, idet der efter selskabets opfattelse er en økonomisk sammenhæng mellem nogle af de væsentlige faktorer, der bestemmer dagsværdien for en investeringsejendom og dagsværdien af de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser.

Selskabet anvender realkreditlån og lån fra kreditinstitutter med lang løbetid til finansiering af investeringsejendomme. Lånene optages med enten fast eller variabel rente. Ved lån med variabel rente afdækkes renterisikoen ved anvendelse af rentecaps eller renteswaps for en længere periode. Herved opnås en naturlig sikring, da ændringer i markedsrenten over tid påvirker dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettet fortegn. Hvis gælden til Realkredit- og Kreditinstitutter ikke var målt til dagsværdi ville de skulle måles til amortiseret kostpris. Dette ville have medført, at dagsværdireguleringer af gælden ikke løbende ville blive afspejlet i resultatopgørelsen, men først i forbindelse med hel eller delvis indfrielse af gælden.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagværdi netto".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Realiseret gevinst/tab ejendomme mv."

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

Gældsforpligtelser (fortsat)

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld til realkreditinstitutter 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretagne afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under "Regulering til dagsværdi, netto".

Resultatopgørelse for 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note		2016 i 1.000 kr.
	BRUTTORESULTAT	2.043.923
1	Personaleomkostninger	<u>-342.330</u>
	DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERINGER	1.701.593
	Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme	<u>1.178.839</u>
	RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	2.880.432
	Andre finansielle indtægter	21.584
	Andre finansielle omkostninger	<u>-280.159</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	2.621.857
2	Skat af årets resultat	<u>-578.320</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>2.043.537</u></u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	<u>2.043.537</u>
	DISPONERET I ALT	<u><u>2.043.537</u></u>

Penneo dokumentnøgle: WGM0-HZXBZ-UYUD8-486LB-YOLJF-EAM4N

Balance pr. 31. december 2017

AKTIVER

Note		2016 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
3	Materielle anlægsaktiver:	
	Investeringsjendomme	34.696
		<u>34.696</u>
		<u>34.696</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>34.696</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter	0
		<u>0</u>
		<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>34.696</u></u>

Penneo dokumentnøgle: WGM0-HZXBZ-UYUD8-486LB-YOLJF-EAM4N

Balance pr. 31. december 2017

PASSIVER

Note		2016 i 1.000 kr.
4	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	125.000
	Overført resultat	861.959
	Egenkapital i alt	986.959
	HENSATTE FORPLIGTELSE	
	Hensættelser til udskudt skat	1.203.236
	Hensatte forpligtelser i alt	1.203.236
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.440.373
	Deposita	996.970
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.437.343
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
5	Kortfristet del af langfristet gæld	22.121.720
	Periodeafgrænsningsposter	54.201
	Anden gæld	108.378
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	22.284.299
	PASSIVER I ALT	35.911.837
6	Eventualforpligtelser	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	

Noter

		2016 i 1.000 kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER		
Lønninger og vederlag	336.957	308
Andre omkostninger til social sikring	<u>5.373</u>	<u>5</u>
	<u><u>342.330</u></u>	<u><u>313</u></u>
 Det gennemsnitlige antal beskæftigede	 <u><u>1</u></u>	 <u><u>1</u></u>
 2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Regulering af udskudt skat	<u>578.320</u>	<u>352</u>
	<u><u>578.320</u></u>	<u><u>352</u></u>

Noter

		Investerings- ejendomme
3	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2017	35.021.989
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2017	35.021.989
	Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	-326.449
	Årets reguleringer, ved afgange	0
	Årets reguleringer	1.178.839
	Dagsværdireguleringer pr. 31. december 2017	852.390
	Bogført værdi pr. 31. december 2017	35.874.379
	Offentlig ejendomsvurdering 2017	22.390.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. 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 vedligeholdelsesarbejde mv.

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

Afkastprocent:

Nordsjælland	5,75%
Øvrig Sjælland	7,00%
Lolland	10,50%

Noter

3 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering
Nordsjælland	+0,25	18.945.427	19.753.228	-807.801
Nordsjælland	-0,25	20.634.464	19.753.228	881.236
Øvrig Sjælland	+0,25	6.929.351	7.167.710	-238.359
Øvrig Sjælland	-0,25	7.423.725	7.167.710	256.015
Lolland	+0,25	8.753.907	8.953.442	-199.535
Lolland	-0,25	9.162.710	8.953.442	209.268

Noter

4 EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital, primo	125.000	-1.181.578	0	-1.056.578
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.043.537</u>	<u>0</u>	<u>2.043.537</u>
Egenkapital, ultimo	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>861.959</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>986.959</u></u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de sidste 5 år.

Noter

5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2017 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2016 i 1.000 kr.
Kreditinstitutter, driftskreditter	21.344.657	21.344.657	0	21.970
Realkreditlån med pant i fast ejendom	<u>11.217.436</u>	<u>777.063</u>	<u>7.246.546</u>	<u>12.037</u>
	<u><u>32.562.093</u></u>	<u><u>22.121.720</u></u>	<u><u>7.246.546</u></u>	<u><u>34.007</u></u>

Noter

6 **EVENTUALFORPLIGTELSER**

Der er indgået aftale om renteoprul med Nykredit Bank A/S i selskabets lån på 20.510 t.kr. i Nykredit Bank A/S.

7 **PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditinstitut er de likvide midler stillet til sikkerhed. Beløbet er medtaget i årsregnskabet under posten likvide midler.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 32.562 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 24.518 t.kr., hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 udgjorde 35.874 t.kr.

Der er afgivet uigenkaldelig salgsfuldmagt til tredjemand i 11 af selskabets ejendomme.

8 **NÆRTSTÅENDE PARTER**

LS Ejendomsinvest ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold:

Ifølge selskabets ejerbogsfortegnelse er følgende kapitalejere noteret med bestemmende indflydelse:

Lilian Saremi

Teglgårdsvej 401, 1.tv.

3050 Humlebæk

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.”

Lilian Saremi

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-569318613986

IP: 109.57.164.73

2018-06-01 06:14:58Z

NEM ID 

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: THORVALD REIN STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.216.218

2018-06-01 06:16:08Z

NEM ID 

Lilian Saremi

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-569318613986

IP: 109.57.164.73

2018-06-01 07:13:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WGIM0-HZXBZ-UYUD8-486LB-VOLJF-EAM4N

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 tidsstemplet 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>