

Årsrapport for 2015

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

Således vedtaget på selskabets generalforsamling, den 1/6 2016

Dirigent:



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for 1. januar 2015 - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 1. juni 2016

Direktion:


Lillian Saremi

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LS Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi gøre opmærksom på, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes.

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.

København, den 1. juni 2016

THORVALD REIN A/S

CVR-nr. 79 35 53 13



Jan Nielsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet: LS Ejendomsinvest ApS
Teglgårdsvej 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 A/S
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Øster Allé 56, 1. Sal
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme, værdipapirer, valutaspekulation samt at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbunden dermed.

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 3,0% - 9,0% på baggrund af en rentabilitetsberegning samt et forventet afkast af ejendomme i samme område. Selskabets ejendomme ligger på Sjælland, Lolland og i Storkøbenhavn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 301.499 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på -1.961.242 kr.

Årets resultat har levet op til forventningerne.

Forventninger til 2016

Selskabets direktion forventer et positivt resultat for 2016.

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 2015 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved den årlige revurdering af dagsværdierne.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 nettorealisation sværdi.

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%.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen (fortsat)

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."

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende 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 2015 - 31. december 2015

Note		2014 i 1.000 kr.
	BRUTTORESULTAT	2.262.316
	Dagsværdiregulering af investeringsejendom	-1.226.821
1	Personaleomkostninger	<u>-312.995</u>
	DRIFTSRESULTAT	722.500
2	Andre finansielle omkostninger	<u>-351.555</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	370.945
3	Skat af årets resultat	<u>-69.446</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u><u>301.499</u></u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
	Overført resultat	<u>301.499</u>
	DISPONERET I ALT	<u><u>301.499</u></u>

Balance pr. 31. december 2015
AKTIVER

Note

ANLÆGSAKTIVER

4	Materielle anlægsaktiver:		
	Investeringsejendomme	<u>35.304.810</u>	<u>38.887</u>
		<u>35.304.810</u>	<u>38.887</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>35.304.810</u>	<u>38.887</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Likvide beholdninger:		
	Likvide midler	<u>14</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>14</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>35.304.824</u></u>	<u><u>38.887</u></u>

2014
i 1.000 kr.

Balance pr. 31. december 2015
PASSIVER

Note		2014 i 1.000 kr.
5	EGENKAPITAL	
	Selskabskapital	125.000
	Overført resultat	-2.086.242
	Egenkapital i alt	<u>-1.961.242</u>
	HENSATTE FORPLIGTELSE	
	Hensættelser til udskudt skat	272.564
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>272.564</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
6	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.066.533
	Deposita	909.216
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.975.749</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	
6	Kortfristet del af langfristet gæld	23.777.514
	Periodeafgrænsningsposter	54.196
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.208
	Anden gæld	148.835
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>24.017.753</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>35.304.824</u></u>
0	Fortsat drift	
7	Eventualforpligtelser	
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9	Nærtstående parter	

Noter

0 FORTSAT DRIFT

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende kreditfaciliteter på gældende vilkår kan opretholdes.

1 PERSONALEOMKOSTNINGER

Lønninger og vederlag

307.920

316

Andre omkostninger til social sikring

5.075

5

312.995

321

Det gennemsnitlige antal beskæftigede

1

1

2 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER

Øvrige finansielle omkostninger

351.555

433

351.555

433

3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Regulering af udskudt skat

69.446

-7

69.446

-7

2014
i 1.000 kr.

Noter

		Investerings- ejendomme
4	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Anskaffelsessum pr. 1. januar 2015	39.884.173
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	-3.927.033
		35.957.140
	Anskaffelsessum pr. 31. december 2015	35.957.140
	Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	-997.261
	Årets reguleringer, ved afgang	1.344.662
	Årets reguleringer	-999.731
		-652.330
	Dagsværdireguleringer pr. 31. december 2015	-652.330
	Bogført værdi pr. 31. december 2015	35.304.810
	Offentlig ejendomsvurdering 2015	22.820.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelt 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:

København	3,00%
Nordsjælland	5,75%
Øvrig Sjælland	7,00%
Lolland	9,00%

Noter

8 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 t.kr.	Regnskabs- mæssig værdi t.kr.	Regulering
København	+0,25	810.404	877.563	-67.159
København	-0,25	956.932	877.563	79.369
Nordsjælland	+0,25	19.380.471	20.207.187	-826.716
Nordsjælland	-0,25	21.109.058	20.207.187	901.871
Øvrig Sjælland	+0,25	6.660.011	6.889.186	-229.175
Øvrig Sjælland	-0,25	7.135.337	6.889.186	246.151
Lolland	+0,25	7.140.731	7.330.874	-190.143
Lolland	-0,25	7.531.882	7.330.874	201.008

Noter

5	EGENKAPITAL	Pr. 01.01.2015	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultat- fordeling	Pr. 31.12.2015
	Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
	Overført resultat	<u>-2.387.741</u>	<u>0</u>	<u>301.499</u>	<u>-2.086.242</u>
		<u><u>-2.262.741</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>301.499</u></u>	<u><u>-1.961.242</u></u>

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

Noter

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	Pr. 31.12.2015 gæld i alt	Afdrag indenfor 1 år	Restgæld efter 5 år	2014 i 1.000 kr.
Kreditinstitutter, driftskreditter	23.271.297	23.271.297	0	26.648
Realkreditlån med pant i fast ejendom	<u>12.572.750</u>	<u>506.217</u>	<u>9.882.017</u>	<u>13.138</u>
	<u><u>35.844.047</u></u>	<u><u>23.777.514</u></u>	<u><u>9.882.017</u></u>	<u><u>39.786</u></u>



Noter

7 EVENTUALFORPLIGTELSER

Der er indgået aftale om renteoprul med Nykredit Bank A/S på 22.084 t.kr. i selskabets lån i Nykredit Bank A/S.

8 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, 35.844 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 29.322 t.kr., hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgjorde 35.238 t.kr.

Der er afgivet uigenkaldelig salgsfuldmagt til tredjemand i 8 af selskabets ejendomme.

9 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