

LSW Invest Europa ApS

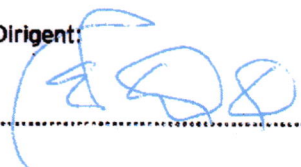
Scherfigsvej 1, 2100 København Ø

CVR-nr. 30 36 35 66

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2018

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	8
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for LSW Invest Europa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. maj 2018

Direktion:

Erik Steen Wiborg-Nissen

Mikkel Scheel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LSW Invest Europa ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LSW Invest Europa ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 - 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvor det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdien af selskabets kapitalandel i og udlån til datterselskabet.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 regnskabsbrugere 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

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Vejle, den 30. maj 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne26778

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	LSW Invest Europa ApS
Adresse, postnr., by	Scherfigsvej 1, 2100 København Ø
CVR-nr.	30 36 35 66
Stiftet	14. marts 2007
Hjemstedskommune	København
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Erik Steen Wiborg-Nissen Mikkel Scheel
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje andele i andre selskaber samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets væsentligste aktivitet er ejerskab af en 100 % andel i LSW Invest Europa GmbH. Dette selskab ejer en velbeliggende udlejningsejendom i Tyskland. Ejendommen er fuldt udlejet.

Årets resultat udviser en resultat på 20 t.kr. og en egenkapital på -146 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er præget af tilbageførsel af nedskrivning på kapitalandele i og udlån til datterselskabet. Ledelsen har skønnet over markedsværdien af datterselskabets ejendom og dets evne til at afdrage på koncerngæld i fremtiden.

Der er foretaget en skønnet vurdering af markedsværdien af det tyske datterselskabs udlejningsejendom med assistance fra en lokal mægler. Den akkumulerede nedskrivning på kapitalandelen og udlånet er baseret på denne vurdering.

Der foreligger endnu ikke et revideret regnskab for den tyske virksomhed for 2017. Det lokale tyske regnskab (udkast) for 2017 er opgjort efter dansk regnskabspraksis med optagelse af ejendommen til vurderet dagsværdi - udviser et resultat på 617 t.kr. og en positiv egenkapital på ca. 30 t.kr.

Den realiserede afkastprocent på den tyske ejendom udgør 7,6 % i 2017.

Ledelsen arbejder i øjeblikket med en refinansiering af ejendommen og en forlængelse af lejeaftalen. Begge dele forventes at få positiv effekt på de fremtidige resultater.

Det tyske selskabs likviditetsoverskud fra driften anvendes i øjeblikket til afvikling af prioritetsgæld. Der har ikke været mulighed for at afvikle gælden til koncernselskaber.

Som følge af ovenstående er der væsentlig usikkerhed til værdien af tilgodehavendet hos og kapitalandelen i datterselskabet.

Kapitaltab

Som følge af nedskrivning på kapitalandele i og udlån til datterselskabet er egenkapitalen negativ, og selskabet er dermed omfattet af Selskabslovens kapitaltabsregler. Selskabets moderselskab har erklæret sig villig til at eftergive koncerngæld - om nødvendigt. Derved kan egenkapitalen igen blive positiv.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

For næste regnskabsår forventes der et resultat på niveau med 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttotab	-1.250	-7.751
3	Finansielle indtægter	2.966	2.503
	Nedskrivning af finansielle aktiver	23.410	-269.002
4	Finansielle omkostninger	-7.012	-7.924
	Resultat før skat	18.114	-282.174
5	Skat af årets resultat	1.850	5.241
	Årets resultat	19.964	-276.933
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	19.964	-276.933
		19.964	-276.933

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	AKTIVER		
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	214.443	188.067
	Tilgodehavende selskabsskat	1.850	4.270
		<u>216.293</u>	<u>192.337</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>216.293</u>	<u>192.337</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>216.293</u></u>	<u><u>192.337</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	-345.879	-365.843
	Egenkapital i alt	<u>-145.879</u>	<u>-165.843</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til tilknyttede virksomheder	357.922	353.930
	Anden gæld	4.250	4.250
		<u>362.172</u>	<u>358.180</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>362.172</u>	<u>358.180</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>216.293</u></u>	<u><u>192.337</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	200.000	-88.910	111.090
Overført via resultatdisponering	0	-276.933	-276.933
Egenkapital 1. januar 2017	200.000	-365.843	-165.843
Overført via resultatdisponering	0	19.964	19.964
Egenkapital 31. december 2017	200.000	-345.879	-145.879

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSW Invest Europa ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Valutaomregning

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

LSW Invest Europa GmbH ejer en udlejningsejendom i Tyskland.

Ledelsen har skønnet over markedsværdien af datterselskabets ejendom og dets evne til at afdrage på koncerngæld i fremtiden. Værdiansættelsen af kapitalandelen i datterselskabet og udlånet til samme, er baseret på denne vurdering.

Der foreligger endnu ikke et revideret regnskab for den tyske virksomhed for 2017. Det lokale tyske regnskab (udkast) for 2017 er opgjort efter dansk regnskabspraksis med optagelse af ejendommen til vurderet dagsværdi - udviser et resultat på 617 t.kr. og en positiv egenkapital på ca. 30 t.kr.

Den realiserede afkastprocent på den tyske ejendom udgør 7,6 % i 2017.

Ledelsen arbejder i øjeblikket med en refinansiering af ejendommen og en forlængelse af lejeaftalen. Begge dele forventes at få positiv effekt på de fremtidige resultater.

Det tyske selskabs likviditetsoverskud fra driften anvendes i øjeblikket til afvikling af prioritetsgæld. Der har ikke været mulighed for at afvikle gælden til koncernselskaber.

Som følge af ovenstående er der væsentlig usikkerhed til værdien af tilgodehavendet hos og kapitalandelen i datterselskabet.

kr.	2017	2016
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.966	2.503
	<u>2.966</u>	<u>2.503</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.018	6.939
Andre finansielle omkostninger	-6	985
	<u>7.012</u>	<u>7.924</u>
5 Skat af årets resultat		
Refusion i sambeskatning	-1.850	-5.241
	<u>-1.850</u>	<u>-5.241</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidatisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Investeringselskabet Lomholt Scheel & Wiborg A/S, CVR-nr. 27 26 34 53.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabet hæftelse udgør et større beløb.