

# LS 2008 Invest ApS

CVR nr.: 30507290

Ved Klostermuren 14, st.  
4000 Roskilde

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 22. maj 2018



---

Dirigent  
Lone Strunch

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for LS 2008 Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Roskilde, den 22. maj 2018

I direktionen:



Lone Strunch

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i LS 2008 Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LS 2008 Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederiksberg, den 22. maj 2018

**Revisionsfirmaet Strunch**

CVR nr. 35 30 93 49



Niels Kristian Strunch

registreret revisor

MNE nr. 4317

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LS 2008 Invest ApS Ved Klostermuren 14, st. 4000 Roskilde	
	CVR nr.	30507290
	Stiftet:	30. juni 2008
	Hjemsted:	Roskilde
	Regnskabsår:	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Lone Strunch	
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit A/S Kalvebod Brygge 43103 1780 København V	

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i handel og investering. Selskabets aktivitet har dels været af finansiell karakter dels bestået i udlejning af boliger.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 557.451 mod 359.222 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Med henvisning til årsregnskabslovens §32 har virksomheden valgt at sammendrage disse poster til en post benævnt bruttofortjeneste.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består i husleje ved boligudlejning og indregnes ekskl. forbrugsafgifter.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger ved drift af ejendommen, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinst og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **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.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25 år
-----------	-------

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på imødegåelse af forventet tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Værdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 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.

Prioritetsgæld 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 foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## **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.

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

	Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>556.815</b>	<b>433.837</b>
Afskrivninger	2	-107.860	-107.860
<b>Driftsresultat</b>		<b>448.955</b>	<b>325.977</b>
Finansielle indtægter	3	510.788	205.691
Finansielle omkostninger	4	-244.261	-70.714
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>715.482</b>	<b>460.954</b>
Skat af årets resultat	5	-158.031	-101.732
<b>Årets resultat</b>		<b>557.451</b>	<b>359.222</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-42.549	-340.778
Udbytte for regnskabsåret		600.000	700.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>557.451</b>	<b>359.222</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger		11.179.089	11.286.949
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>11.179.089</b>	<b>11.286.949</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.179.089</b>	<b>11.286.949</b>
Udskudte skatteaktiver		190.830	167.101
Andre tilgodehavender		15.139	20.324
<b>Tilgodehavender</b>		<b>205.969</b>	<b>187.425</b>
<b>Likvide beholdninger og værdipapirer</b>		<b>4.405.930</b>	<b>4.527.114</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.611.899</b>	<b>4.714.539</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>15.790.988</b>	<b>16.001.488</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		10.209.300	10.251.849
Foreslået udbytte for regnskabsåret		600.000	700.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>10.934.300</b>	<b>11.076.849</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	0	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	4.334.386	4.372.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.334.386</b>	<b>4.372.650</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	9	40.000	38.000
Deposita		81.000	76.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		228.662	327.025
Skyldig selskabsskat	10	129.390	85.464
Anden gæld		43.250	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>522.302</b>	<b>551.989</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.856.688</b>	<b>4.924.639</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>15.790.988</b>	<b>16.001.488</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Hovedaktivitet	13		
Nærtstående parter	14		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	15		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	107.860	107.860
	<u>107.860</u>	<u>107.860</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra pengeinstitutter	0	0
Udbytte værdipapirer	119.618	90.900
Kursregulering værdipapirer	391.170	114.791
Øvrige renteindtægter	0	0
	<u>510.788</u>	<u>205.691</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til virksomhedsdeltager	15.823	11.347
Kursregulering værdipapirer	166.065	154
Renteomkostninger til realkreditinstitutter	55.087	55.754
Renteromkostninger til pengeinstitutter	19	0
Øvrige finansielle omkostninger	7.267	3.459
	<u>244.261</u>	<u>70.714</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	181.760	125.462
Årets regulering af udskudt skat	-23.729	-23.730
	<u>158.031</u>	<u>101.732</u>

## Noter

### 6 Materielle anlægsaktiver

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	12.046.496	11.786.388
Årets tilgang	3.000.000	260.108
Årets afgang	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>12.046.496</u>	<u>12.046.496</u>
Afskrivninger primo	-759.547	-651.687
Årets afskrivninger	<u>-107.860</u>	<u>-107.860</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-867.407</u>	<u>-759.547</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>11.179.089</b></u>	<u><b>11.286.949</b></u>

## Noter

### 7 Egenkapital

Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	10.251.849	10.592.627
Forslag til årets resultatfordeling	-42.549	-340.778
Overført resultat ultimo	<u>10.209.300</u>	<u>10.251.849</u>
Henlagt til udbytte primo	700.000	500.000
Udbetalt udbytte	-700.000	-500.000
Forslag til årets resultatfordeling	600.000	700.000
Henlagt til udbytte ultimo	<u>600.000</u>	<u>700.000</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>10.934.300</u></b>	<b><u>11.076.849</u></b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

### 8 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	-167.101	-143.371
Regulering af udskudt skat i året	-23.729	-23.730
	<u>-190.830</u>	<u>-167.101</u>

### 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag der forfalder senere end 5 år	4.154.386	4.210.000
Afdrag der forfalder om 1-4 år	180.000	200.650
Langfristet del	<u>4.334.386</u>	<u>4.410.650</u>
Afdrag der forfalder inden for 1 år	40.000	38.000
	<u>4.374.386</u>	<u>4.448.650</u>

### 10 Skyldig selskabsskat

Selskabsskat primo	85.464	125.462
Årets beregnede skat	181.760	0
Betalt i året	-137.834	-39.998
	<u>129.390</u>	<u>85.464</u>



# Noter

## 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.

### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

## 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.374 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 11.179 tkr.

## 13 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er handel og investering samt udlejning af boliger.

## 14 Nærtstående parter

LS 2008 Invest ApS's nærtstående parter omfatter følgende:

### Bestemmende indflydelse:

Direktør Lone Strunch, Ved Klostermuren 14 st, 4000 Roskilde.

### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Ingen.

### Transaktioner med nærtstående parter:

Selskabet har en gæld til selskabsejer. Mellemværendet er blevet forrentet med 4 % p.a.

### Ejerforhold:

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Lone Strunch

Ved Klostermuren 14 st.

4000 Roskilde

## 15 Gennemsnitligt antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret ingen ansatte og ej heller udbetalt vederlag til direktionen.