

Lasse Madsen Holding ApS

Krusågade 30, 2. th.
1719 København V
CVR-nr. 32559972

Årsrapport 01.11.2016 - 31.10.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.01.2018

Dirigent

Navn: Lasse Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 31.10.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Lasse Madsen Holding ApS
Krusågade 30, 2. th.
1719 København V

CVR-nr.: 32559972
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.11.2016 - 31.10.2017

Direktion

Lasse Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 for Lasse Madsen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 29.01.2018

Direktion

Lasse Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Lasse Madsen Holding ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lasse Madsen Holding ApS for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2016 - 31.10.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Overtrædelse af selskabsloven eller tilsvarende lovgivning

Uden at tage forbehold skal vi oplyse, at selskabet i årets løb i strid med selskabsloven har ydet lån til anpartshaveren, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet inden statusdagen.

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 erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 29.01.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje kapitalandele samt investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 121 t.kr., der af ledelsen vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet har ændret regnskabspraksis med hensyn til indregning af investeringsejendom. Der henvises til afsnit under ændringer i anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		110.603	38.894
Af- og nedskrivninger	1	0	(51.383)
Driftsresultat		110.603	(12.489)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		87.813	(429.637)
Andre finansielle indtægter	2	14.687	10.025
Andre finansielle omkostninger	3	(92.397)	(97.429)
Årets resultat		120.706	(529.530)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		120.706	(529.530)
		120.706	(529.530)

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		0	2.500.629
Investeringsejendomme		3.100.000	0
Materielle anlægsaktiver	4	3.100.000	2.500.629
Kapitalandele i associerede virksomheder		324.436	59.318
Finansielle anlægsaktiver	5	324.436	59.318
Anlægsaktiver		3.424.436	2.559.947
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		78	78
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	0	63.560
Tilgodehavender		78	63.638
Andre værdipapirer og kapitalandele		19.308	0
Værdipapirer og kapitalandele		19.308	0
Omsætningsaktiver		19.386	63.638
Aktiver		3.443.822	2.623.585

Balance pr. 31.10.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		77.693	(602.374)
Egenkapital		202.693	(477.374)
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		133.839	255.221
Hensatte forpligtelser		133.839	255.221
Gæld til realkreditinstitutter		1.975.000	1.975.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.975.000	1.975.000
Bankgæld		803.954	854.607
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.230	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		187.707	0
Anden gæld		127.399	16.131
Kortfristede gældsforpligtelser		1.132.290	870.738
Gældsforpligtelser		3.107.290	2.845.738
Passiver		3.443.822	2.623.585
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(602.374)	(477.374)
Værdireguleringer	0	559.361	559.361
Årets resultat	0	120.706	120.706
Egenkapital ultimo	125.000	77.693	202.693

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	51.383
	0	51.383
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	14.687	4.015
Renteindtægter i øvrigt	0	6.010
	14.687	10.025
	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	0	1.896
Renteomkostninger i øvrigt	87.908	93.033
Dagsværdireguleringer	914	0
Øvrige finansielle omkostninger	3.575	2.500
	92.397	97.429

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Investe- rings- ejendomme kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	2.569.140	0
Overførsler	(2.569.140)	2.569.140
Tilgange	<u>0</u>	<u>40.010</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>2.609.150</u>
Af- og nedskrivninger primo	(68.511)	0
Overførsler	<u>68.511</u>	<u>(68.511)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(68.511)</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>0</u>	<u>559.361</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>0</u>	<u>559.361</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>3.100.000</u>

Selskabet ejer 1 udlejningsejerlejlighed (bolig) på 59 kvm. beliggende i København V. Dagsværdi pr. 31.10.2017 er opgjort med bistand fra ekstern vurderingsmand.

	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	407.400
Tilgange	<u>12.500</u>
Kostpris ultimo	<u>419.900</u>
Nedskrivninger primo	(348.082)
Andel af årets resultat	87.813
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	286.187
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtigelser	<u>(121.382)</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>(95.464)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>324.436</u>

Noter

6. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i årets løb haft et tilgodehavende hos direktøren. Tilgodehavendet er i perioden forrentet med 10,05% p.a. Det er indfriet pr.01.12.2016.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

**Restgæld
efter 5 år
kr.**

1.975.000

1.975.000

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerlejlighed er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld.

Til sikkerhed for bankgæld og ejerforening er deponeret ejerpantebreve på nom. 675.000 kr. i ejerlejlighed.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejerlejlighed udgør 3.100.000 kr.

Selskabets beholdning af anparter i associeret virksomhed, nom. 62.500 kr., er pantsat til sikkerhed for bankgæld.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte anparter udgør 0 kr.

Selskabet har stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for associeret virksomheds gæld til pengeinstitut (38 t.kr pr. 31.10.2017).

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendom fra kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger til indregning til dagsværdi. Første indregning af investeringsejendom til dagsværdi som følge af denne ændring er indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal er ikke tilpasset. I årsrapporten for 2016/17 er den beløbsmæssige indvirkning forøgelse af resultatet med 51 t.kr., forøgelse af aktiver med 559 t.kr. og forøgelse af egenkapitalen med 610 t.kr.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejerlejlighed måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejerlejlighed

50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme eller med bistand fra ekstern vurderingsmand. Beregningen i henhold til den afkastbaserede model baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets reguleringer af ejendommene til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter negativ indre værdi i associerede virksomheder, i det omfang selskabet hæfter herfor.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.