

# LZB Invest IVS

Amerika Plads 4, st  
2100 København Ø

Årsrapport  
25. november 2015 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

31/05/2017

Ali Bayrak  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	4
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** LZB Invest IVS  
Amerika Plads 4, st  
2100 København Ø

e-mailadresse: advokat@advobizadvokat.dk

CVR-nr: 37252085

Regnskabsår: 25/11/2015 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V  
DK Danmark

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Med henvisning til § 32, har selskabet valgt at foretage sammenlægning af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger til "Bruttoresultatet".

Nettoomsætningen repræsenterer huslejeindtægter og andre indtægter fra investeringsejendomme.

Opkrævede bidrag hos lejerne til dækning af varme- og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andel af udgifter til varme og fællesomkostninger, indregnes direkte i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendommene i form af selskabets andel af varme- og fællesomkostninger samt ejendomsskatter og tinglysningsafgift.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

### Skat af årets resultat

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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

#### Bygninger 30 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Der nedskrives til imødegåelse af tab baseret på en individuel vurdering af hvert enkelt tilgodehavende.

#### Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte acontoskatter. Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 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 nettorealiseringsværdi.

# Resultatopgørelse 25. nov 2015 - 31. dec 2016

	Note	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....	1	86.400
Eksterne omkostninger .....	2	21.491
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>64.909</b>
Personaleomkostninger .....		0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	3	35.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>29.909</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		15.947
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>13.962</b>
Skat af årets resultat .....		3.072
<b>Årets resultat .....</b>		<b>10.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0
Overført resultat .....		10.890

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		1.465.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.465.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.465.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.465.000</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		100
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		495.184
Gæld til banker .....		649.566
Ansvarlig lånekapital .....		165.000
Periodeafgrænsningsposter .....		58.750
Deposita .....		96.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.464.900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.464.900</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.465.000</b>



# Noter

## 1. Nettoomsætning

Sluseholmen 44:  
 Lejeindtægt 80000  
 vand og varme indtægt: 6.400

## 2. Eksterne omkostninger

Tinglysningsafgift 10.660  
 Ejendomsskat og fællesudgifter til E/F 10.831

## 3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015/16 kr.	-kr.
Bygninger	35000	XXXXX
Produktionsanlæg og maskiner	XXX.XXX	XXXXX
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	XXX.XXX	XXXXX
	XXX.XXX	XXXXX

## 4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet har været investering i erhvervslejligheden beliggende Sluseholmen 44, 2450 København og udlejning heraf.