

# LZB Invest IVS

Amerika Plads 4, st  
2100 København Ø

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/03/2018**

---

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## 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, ejendomsskatter, tinglysningsafgift, fogedgebyr og advokatomkostninger.

### *Finansielle indtægter og omkostninger*

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer, bidrag, 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 salgskomkostninger 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 tilimødegåelse 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 beskattingsregler, 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 skal 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 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Nettoomsætning .....	1	224.600	86.400
Eksterne omkostninger .....	2	-59.039	21.491
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>165.561</b>	<b>64.909</b>
Personaleomkostninger .....		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	3	-50.000	35.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>115.561</b>	<b>29.909</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-74.151	15.947
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>41.410</b>	<b>13.962</b>
Skat af årets resultat .....		-9.110	3.072
<b>Årets resultat .....</b>		<b>32.300</b>	<b>10.890</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Overført resultat .....		32.300	10.890
<b>I alt .....</b>		<b>32.300</b>	<b>10.890</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		1.415.000	1.465.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.415.000</b>	<b>1.465.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.415.000</b>	<b>1.465.000</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.415.000</b>	<b>1.465.000</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		10.990	100
Overført resultat .....		32.300	
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>43.290</b>	<b>100</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		461.409	495.184
Gæld til banker .....		399.377	649.566
Skyldig selskabsskat .....		9.110	
Ansvarlig lånekapital .....		1.150.000	165.000
Periodeafgrænsningsposter .....		736.678	58.750
Deposita .....		96.400	96.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.107.186</b>	<b>1.464.900</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.116.296</b>	<b>1.464.900</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.415.000</b>	<b>1.465.000</b>



# Noter

## 1. Nettoomsætning

Indtægter Sluseholmen 44	
Lejeindtægter:	215.000
Varmeopkrævning:	9.600

## 2. Eksterne omkostninger

Fællesudgifter + varme	10.277
Ejendomskattebillet	9.802
Tinglysningsafgit	13.660
Fogedgebyr	300
Advokatombkostninger	25.000

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

	2017 kr.	2015/16 kr.
Bygninger - Sluseholmen 44	50.000	35.000
	<u>50.000</u>	<u>35.000</u>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

Stiftelsesomkostninger lån	7.500
Gebyr gældsovertagelse realkredit	3.750
Gebyrer bank	18
Renter og provision	52.443
Renter og bidrag realkredit	10.440

## 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.
Prioritetsgæld - Nykredit Realkredit	461.409
Lån - Nykredit Bank	399.377
Deposita	96.400
Gæld til Selskabsejer	1.150.000
	<u>2.107.186</u>

## **6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning af erhvervslejligheden beliggende Sluseholmen 44, 2450 København.