

LZB Invest ApS

Amerika Plads 4B st
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/08/2020

Ali Bayrak
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

LZB Invest ApS
Amerika Plads 4B st
2100 København Ø

CVR-nr: 37252085

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør - 108.646 kr.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, da der har været væsentlige engangsudgifter i forbindelse med køb af Dexter Gordons Vej 57, st, 2450 København SV, herunder stiftelse af lån og tinglysningsomkostninger, som klart overstiger underskudsbeløbet. Desuden har der i 2019 været begrænset indtægt på den pågældende ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Ejendommen beliggende Dexter Gordons Vej 57, st, 2450 København SV er udlejet med en væsentlig lejeindtægt. i 2020 forventes en stigning på årlige nettoindtæger med over 50 % uden en stigning i udgifterne.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ikke 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.

Optrævede 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

Eksterne omkostninge

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger i form af selskabets andel af varme- og fællesomkostninger, ejendomsskatter, lokaleomkostninger, herunder reparationer og tinglysningsafgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, gebyrer, bidrag, stiftelsesomkostninger/gebyrer til bank og realkredit.

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.

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 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning	1	394.835	305.374
Eksterne omkostninger	2	-195.125	-63.117
Bruttoresultat		199.710	242.257
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-225.380	-72.230
Resultat af ordinær primær drift		-25.670	170.027
Øvrige finansielle omkostninger	4	-214.304	-169.501
Ordinært resultat før skat		-239.974	526
Skat af årets resultat			-116
Årets resultat		-239.974	410
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen			0
Overført resultat		-239.974	410
I alt		-239.974	410

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		7.551.890	3.177.270
Materielle anlægsaktiver i alt	5	7.551.890	3.177.270
Anlægsaktiver i alt		7.551.890	3.177.270
Likvide beholdninger	6	41.827	
Omsætningsaktiver i alt		41.827	
Aktiver i alt		7.593.717	3.177.270

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		40.000	43.290
Overført resultat		-239.974	410
Forslag til udbytte			0
Disponible reserver	7	3.700	
Egenkapital i alt		-196.274	43.700
Gæld til realkreditinstitutter		5.700.908	1.524.342
Gæld til banker			656.499
Skyldig selskabsskat			116
Ansvarlig lånekapital		1.800.000	800.000
Periodeafgrænsningsposter		146.183	52.646
Deposita		142.900	99.967
Langfristede gældsforpligtelser i alt		7.789.991	3.133.570
Gældsforpligtelser i alt		7.789.991	3.133.570
Passiver i alt		7.593.717	3.177.270

Noter

1. Nettoomsætning

1. Nettoomsætning

Sluseholmen 44:

Lejeindtægter: 250.968

Varmeopkrævning: 9.600

Solrød Center 30:

Lejeindtægter: 135.048,50

Dexter Gordons Vej 57,st:

Lejeindtægter: 6.084,93

Gebyr:

modtaget retur : 2.697,78

2. Eksterne omkostninger

Fællesudgifter + varme	38.359
Ejendomskattebillet	19.606
Tinglysningsafgit	83.280
Lokaleomkostninger, herunder reparationer	52.045
El	1.835
i alt	195.125

3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2019	2018
	kr.	kr.
Bygninger Sluseholmen 44	60.000	60.000
Bygninger Solrød Center 30	73.380	12.230
Bygninger Dexter Gordons Vej 57	92.000	0
	225.380	72.230

4. Øvrige finansielle omkostninger

Lånegebyrer mv. realkredit	56.429
Renter og provision	105.937
Renter og bidrag realkredit	51.938
i alt	214.304

5. Materielle anlægsaktiver i alt

Grunde og bygninger:

Solrød Center: Kostpris 01.10.2018	1.834.500
Afskrivninger 31.12.2019	85.610
Rengskabsmæssig værdi	1.748.890
Sluseholmen 44: Kostpris 01.06.2016	1.500.000
Afskrivninger pr. 31.12.2019	205.000
Rengskabsmæssig værdi	1.295.000
Dexter Gordons Vej 57 Kostpris 01.07.2019	4.600.000
Afskrivninger pr. 31.12.2019	92.000
Rengskabsmæssig værdi	4.508.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo i alt	kr. 7.551.890

6. Likvide beholdninger

Indestående på driftskonto i Nykredit bank pr. 31-07-2019

7. Disponible reserver

Disponible reserver med tillæg af registreret kapital på 40.000 udgør den samlede egenkapital på 43.700 pr. 31-12-2018

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0