



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## **LZ & Co. Investeringselskab ApS**

**Storetorv 9 A  
6200 Aabenraa**

**CVR-nr. 39 74 35 58**

**Årsrapport for perioden  
24. juli 2018 til 31. december 2019**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. august 2020

---

René Hermann Kibsgaard  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Sønderborg  
Tønder*

**Tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 24. juli 2018 - 31. december 2019	8
Balance 31. december 2019	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. juli 2018 - 31. december 2019 for LZ & Co. Investeringsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. juli 2018 - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 29. juni 2020

**Direktion**

René Hermann Kibsgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i LZ & Co. Investeringsselskab ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for LZ & Co. Investeringsselskab ApS for regnskabsåret 24. juli 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 29. juni 2020

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36

Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne43433

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LZ & Co. Investeringselskab ApS  
Storetorv 9 A  
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 39 74 35 58

Regnskabsperiode: 24. juli 2018 - 31. december 2019

Hjemsted: Aabenraa

### Direktion

René Hermann Kibsgaard

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af- og investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 694.654, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 744.654.

Selskabets første regnskabsår er for perioden 24. juli 2018 til 31. december 2019. Der er derfor ingen sammenligningstal i resultatopgørelse og balance.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LZ & Co. Investeringselskab ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra boligudlejning indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænses ved regnskabsårets udløb.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, advokat og konsulentassistance mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville 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. Beregningen 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 renoveringsopgaver o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 24. juli 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>67.683</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>932.226</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>999.909</b>
Finansielle omkostninger		<u>-109.327</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>890.582</b>
Skat af årets resultat		<u>-195.928</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>694.654</u></b>
Overført resultat		<u>694.654</u>
		<b><u>694.654</u></b>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	2	<u>5.504.396</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>5.504.396</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.504.396</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		50.943
Andre tilgodehavender		<u>116.815</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>167.758</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>167.758</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.672.154</b></u></u>

## Balance 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		694.654
<b>Egenkapital</b>		<b><u>744.654</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		195.928
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>195.928</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.413.819
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.413.819</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	152.299
Kreditinstitutter		53.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000
Anden gæld		91.841
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>317.753</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.731.572</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.672.154</u></b>
Eventualforpligtelser	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 24. juli 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	694.654	694.654
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>694.654</b>	<b>744.654</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>
	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>	
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>932.226</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>932.226</u>
	<u><u>932.226</u></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>	
	<u>Investerings-</u>
	<u>ejendomme</u>
Kostpris 24. juli 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>4.572.170</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>4.572.170</u>
Værdireguleringer 24. juli 2018	0
Årets værdireguleringer	<u>932.226</u>
Værdireguleringer 31. december 2019	<u>932.226</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u><u>5.504.396</u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Den af selskabet anvendte model indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
  - 2) +/- eventuelle reguleringer af eksisterende leje til markedsleje
  - 3) - driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendig vedligeholdelse etc.)
  - 4) - administration
- = nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
  - 6) + refusionssaldo
  - 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldo (6)

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående begivenheder. Budgettet anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Afkastkravet ligger mellem 5-8%.

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 24. juli 2018	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.566.118	152.299	3.788.197
	<b>0</b>	<b>4.566.118</b>	<b>152.299</b>	<b>3.788.197</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LZ & Co. Holding A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld overfor banker og realkreditinstitutter er der stillet pant i virksomhedens investeringsejendomme. Den samlede panthæftelse udgør t.kr. 4.637, mens den samlede regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør t.kr. 5.504.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Renè Hermann Kibsgaard

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483079051985  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2020 kl.: 21:08:19  
Underskrevet med NemID

## Claus Møller Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1237983394032  
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 08:32:52  
Underskrevet med NemID

## Renè Hermann Kibsgaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-483079051985  
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2020 kl.: 08:39:03  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 047916basnj240538681

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).