



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kolding Åpark 8A, 7. sal
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

LZ & CO. INVESTERINGSELKAB APS

STORETORV 9A, 6200 AABENRAA

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. juli 2021

Rene Hermann Kibsgaard

CVR-NR. 39 74 35 58

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LZ & Co. Investeringselskab ApS Storetorv 9A 6200 Aabenraa
	CVR-nr.: 39 74 35 58 Stiftet: 24. juli 2018 Hjemsted: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	René Hermann Kibsgaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for LZ & Co. Investeringselskab 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 1. juli 2021

Direktion:

René Hermann Kibsgaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i LZ & Co. Investeringselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LZ & Co. Investeringselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 1. juli 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørgen Kjer
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne10148

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabet har, af finansieringsmæssige årsager, mellemregninger, både udlån og indlån, med andre selskaber. Mellemregningerne er på baggrund af ledelsens vurdering, indregnet til kurs 100. Mellemregningerne er forrentet på markedsvilkår.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		385.897	68
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		385.897	68
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.847.699	932
DRIFTSRESULTAT		2.233.596	1.000
Andre finansielle indtægter.....		11.616	0
Andre finansielle omkostninger.....		-129.617	-109
RESULTAT FØR SKAT		2.115.595	891
Skat af årets resultat.....	1	-465.429	-196
ÅRETS RESULTAT		1.650.166	695
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.650.166	695
I ALT		1.650.166	695

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Investerings-ejendomme.....		7.352.095	5.504
Materielle anlægsaktiver.....	2	7.352.095	5.504
ANLÆGSAKTIVER.....		7.352.095	5.504
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		208.106	26
Andre tilgodehavender.....		185.568	142
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		4.985	0
Tilgodehavender.....		398.659	168
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		398.659	168
AKTIVER.....		7.750.754	5.672

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Selskabskapital.....		50.000	50
Overført resultat.....		2.344.820	695
EGENKAPITAL.....		2.394.820	745
Hensættelse til udskudt skat.....		611.584	196
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		611.584	196
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.259.894	4.414
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.259.894	4.414
Prioritetsgæld.....		153.924	152
Gæld til pengeinstitutter.....		45.330	53
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		87.880	20
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		46.764	0
Gæld til associerede virksomheder.....		0	9
Selskabsskat.....		54.758	0
Anden gæld.....		95.800	83
Kortfristede gældsforpligtelser.....		484.456	317
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.744.350	4.731
PASSIVER.....		7.750.754	5.672
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	694.654	744.654
Forslag til resultatdisponering.....		1.650.166	1.650.166
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	2.344.820	2.394.820

NOTER

	2020 kr.	2019 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	49.773	0	
Regulering af udskudt skat.....	415.656	196	
	465.429	196	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		4.572.170	
Kostpris 31. december 2020.....		4.572.170	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		932.226	
Årets værdireguleringer.....		1.847.699	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		2.779.925	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		 7.352.095	
 Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Blandet ejendom	Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2020.....	4.516.800	2.835.295	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.411.500	436.199	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for blandet ejendom

Ejendommen er en blandet ejendom beliggende i Aabenraa. Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 646 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 690 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 134 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aabenraa.

Dagsværdi for boligejendom

Ejendommen er en boligejendom beliggende i Aabenraa. Ejendommens dagsværdi er vurderet ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Dagsværdien er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 162 t.kr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 724 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 42 t.kr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v. Afkastkravet på 5,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aabenraa.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.413.818	153.924	3.627.596	4.566.118
	4.413.818	153.924	3.627.596	4.566.118

Eventualposter mv.

4

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildebeskatninger såsom udbytteskat mv.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 4.414 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 7.352 t.kr.

NOTER

	2020	2019	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6
Eneste ansatte er en direktør der ikke modtager vederlag.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LZ & Co. Investeringselskab ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.