

LSK INVEST A/S

Årsrapport
1. juli 2013 - 30. juni 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/11/2014

Kasper Schønning Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LSK INVEST A/S Energivej 10 6700 Esbjerg
	CVR-nr: 29510911 Regnskabsår: 01/07/2013 - 30/06/2014
Bankforbindelse	Danske Bank Torvet 18 6700 Esbjerg
Revisor	REVISIONSAKTIESELSKABET FLEMMING ANDERSEN Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg CVR-nr: 19313549

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2013 – 30. juni 2014 for L.S.K. Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet og pengestrømme.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 06/10/2014

Direktion

Kasper Schønning Kristensen

Bestyrelse

Michael Schønning Kristensen

Poul Vilhelm Merrild

Kasper Schønning Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i L.S.K. Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for L.S.K. Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.

En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, 06/10/2014

Flemming Andersen
Registreret revisor HD(R)
REVISIONSAKTIESELSKABET FLEMMING ANDERSEN

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme m.v.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift i 2013/14 resulterede i et overskud på kr. 1.173.331, hvilket direktionen anser for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter ledelsens skøn ikke indtruffet hændelser efter regnskabsårets slutning, som vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling.

Forventninger til år 2014/15

Ledelsen forventer at udviklingen i 2014/15 vil forblive stabil med uændret aktivitetsniveau.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.S.K. Invest A/S for 1. juli 2013 – 30. juni 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Som indtægtskriterium er anvendt forfaldne huslejeindtægter.

Lejeudgifter

Lejeudgifter omfatter udgifter til drift af ejendomme.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter udgifter til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godt-gørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 24,5%.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under ejendomsudgifter.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings-ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendomme-menes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendomme med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Markedsværdien for ejendommene er i gennemsnit værdiansat som 15 x den årlige husleje.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer måles til dagsværdi.

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 efter forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat er afsat med en skattesats på 22%.

Regulering af udskudt skat vedrørende skattemæssige ændringer føres over egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

For ikke forrentede og variabelt forrentede gældsforpligtelser samt gæld med kort løbetid, svarer den amortiserede kostpris normalt til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2013 - 30. jun 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Nettoomsætning		2.390.583	2.238.879
Vareforbrug		-976.016	-1.105.840
Bruttoresultat		1.414.567	1.133.039
Andre driftsomkostninger		-48.323	-47.600
Resultat af ordinær primær drift		1.366.244	1.085.439
Andre finansielle indtægter		387.158	196.247
Andre finansielle omkostninger		-270.464	-334.301
Ordinært resultat før skat		1.482.938	947.385
Ekstraordinært resultat før skat		1.482.938	947.385
Skat af årets resultat	1	-309.607	-226.700
Årets resultat		1.173.331	720.685
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	400.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		373.331	320.685
I alt		1.173.331	720.685

Balance 30. juni 2014

Aktiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Grunde og bygninger		28.500.000	28.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	28.500.000	28.100.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.763.069	2.447.953
Andre tilgodehavender		2.053	2.053
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.765.122	2.450.006
Anlægsaktiver i alt		31.265.122	30.550.006
Andre tilgodehavender		187.428	452.365
Periodeafgrænsningsposter		41.200	40.500
Tilgodehavender i alt		228.628	492.865
Likvide beholdninger		187.947	185.976
Omsætningsaktiver i alt		416.575	678.841
AKTIVER I ALT		31.681.697	31.228.847

Balance 30. juni 2014

Passiver

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overført resultat		14.661.059	14.287.728
Forslag til udbytte		800.000	400.000
Egenkapital i alt	3	15.961.059	15.187.728
Hensættelse til udskudt skat		2.100.000	2.100.000
Hensatte forpligtelser i alt		2.100.000	2.100.000
Gæld til realkreditinstitutter		9.632.008	10.104.365
Anden gæld		0	200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	9.632.008	10.304.365
Gæld til realkreditinstitutter		471.134	564.436
Skyldig selskabsskat		260.464	185.550
Anden gæld		1.256.929	1.017.343
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.000.103	1.869.425
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.988.630	3.636.754
Gældsforpligtelser i alt		13.620.638	13.941.119
PASSIVER I ALT		31.681.697	31.228.847

Noter

1. Skat af årets resultat

	2013/14
	kr.
Aktuel skat	309.607
Ændring af udskudt skat	0
	<u>309.607</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger
	kr.
Kostpris primo	19.854.127
Tilgang	400.000
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>20.254.127</u>
Opskrivninger primo	8.245.873
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>8.245.873</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>28.500.000</u>

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	14.287.728	400.000	15.187.728
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	373.331	800.000	1.173.331
Egenkapital ultimo	<u>500.000</u>	<u>14.661.059</u>	<u>800.000</u>	<u>15.961.059</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	10.103.142	471.134	9.632.008	7.730.848
	10.103.142	471.134	9.632.008	7.730.848

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Til sikkerhed for B.T. Centralen A/S's leverandørgæld er deponeret nom. kr. 1.798.500 af selskabets aktiebeholdning, samt sikringskonto i Danske Bank indestående 30. juni 2013 kr. 2.053.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætning

Ejendommen Skjoldsgade 18, Esbjerg
Nykredit Realkredit A/S, 1,7521% opr. 3.600.000

Ejendommen Strandbygade 76, Esbjerg
Nykredit Realkredit A/S, 2,5165% opr. 1.132.000
Nykredit Realkredit A/S, 1,7151% opr. 3.540.000

Ejendommen Gormsgade 102 – 102A, Esbjerg
Nykredit Realkredit A/S, 1,7429% opr. 3.700.000

7. Oplysning om ejerskab

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af aktiekapitalen på kr. 500.000

K. K. Holding Esbjerg ApS
Lyngvej 82
6710 Esbjerg V

M. K. Holding Esbjerg ApS
Krebsens Kvarter 18
6710 Esbjerg V