

LSK Invest A/S
Energivej 10, 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2014/15

CVR-nr. 29 51 09 11

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2015.

Kasper Schønning Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for LSK Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnska-
bet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af
resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 26. november 2015

Direktion



Kasper Schønning Kristensen



Michael Schønning Kristensen

Bestyrelse



Kasper Schønning Kristensen



Poul Vilhelm Merrild



Michael Schønning Kristensen



Mads Schønning Kristensen



Daniel Schønning Kristensen



André Schønning Kristensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LSK Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LSK Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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, den 26. november 2015



Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | LSK Invest A/S Energivej 10 6700 Esbjerg |
| | CVR-nr.: 29 51 09 11 Stiftet: 27. maj 1970 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Bestyrelse | Kasper Schønning Kristensen Poul Vilhelm Merrild Michael Schønning Kristensen Mads Schønning Kristensen Daniel Schønning Kristensen André Schønning Kristensen |
| Direktion | Kasper Schønning Kristensen Michael Schønning Kristensen |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N |
| Bankforbindelse | Danske Bank, Strandbygade, 6700 Esbjerg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme mv.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.235.517 kr. mod 1.366.244 kr. sidste år. Årets resultat efter skat udgør 405.760 kr. mod 1.173.331 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LSK Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2014/15</u> | <u>2013/14</u> |
|--|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.235.517 | 1.366.244 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -708.000 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 452.199 | 387.158 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -392.778 | -270.464 |
| Resultat før skat | 586.938 | 1.482.938 |
| 2 Skat af årets resultat | -181.178 | -309.607 |
| Årets resultat | 405.760 | 1.173.331 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 800.000 | 800.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 373.331 |
| Disponeret fra overført resultat | -394.240 | 0 |
| Disponeret i alt | 405.760 | 1.173.331 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | 2015 | 2014 |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 28.050.000 | 28.500.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>28.050.000</u> | <u>28.500.000</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 3.044.631 | 2.763.069 |
| | Andre tilgodehavender | <u>323</u> | <u>2.054</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>3.044.954</u> | <u>2.765.123</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>31.094.954</u> | <u>31.265.123</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 1.044.030 | 187.428 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>41.200</u> | <u>41.200</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.085.230</u> | <u>228.628</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>272.291</u> | <u>187.947</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.357.521</u> | <u>416.575</u> |
| | Aktiver i alt | <u>32.452.475</u> | <u>31.681.698</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| 5 Overført resultat | 14.266.820 | 14.661.059 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 800.000 | 800.000 |
| Egenkapital i alt | <u>15.566.820</u> | <u>15.961.059</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 2.000.000 | 2.100.000 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>2.000.000</u> | <u>2.100.000</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 9.416.552 | 9.632.008 |
| Deposita | 542.711 | 530.669 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>9.959.263</u> | <u>10.162.677</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 327.558 | 471.134 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 715.000 | 0 |
| Selskabsskat | 213.961 | 260.464 |
| Anden gæld | 3.669.873 | 2.726.364 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.926.392</u> | <u>3.457.962</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>14.885.655</u> | <u>13.620.639</u> |
| Passiver i alt | <u>32.452.475</u> | <u>31.681.698</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |
| 9 Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2014/15</u> | <u>2013/14</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 392.778 | 270.464 |
| | <u>392.778</u> | <u>270.464</u> |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 281.178 | 309.607 |
| Årets regulering af udskudt skat | -100.000 | 0 |
| | <u>181.178</u> | <u>309.607</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 20.254.127 | 19.854.127 |
| Tilgang i årets løb | 258.000 | 400.000 |
| Kostpris ultimo | <u>20.512.127</u> | <u>20.254.127</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 8.245.873 | 8.245.873 |
| Årets regulering til dagsværdi | -708.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>7.537.873</u> | <u>8.245.873</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>28.050.000</u> | <u>28.500.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5,86 %

Noter

| | <u>30/6 2015</u> | <u>30/6 2014</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| | <u>500.000</u> | <u>500.000</u> |
| <p>Aktiekapitalen består af 100 aktier a 5.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 14.661.060 | 13.487.728 |
| Årets overførte resultat | <u>-394.240</u> | <u>1.173.331</u> |
| | <u>14.266.820</u> | <u>14.661.059</u> |
| 6. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 9.744.110 | 10.103.142 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-327.558</u> | <u>-471.134</u> |
| | <u>9.416.552</u> | <u>9.632.008</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>8.106.311</u> | <u>7.730.848</u> |
| 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.744 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2015 udgør 18.858 t.kr.</p> | | |
| <p>Til sikkerhed for gæld til mellemværende med søsterselskab, har selskabet stillet sikkerhed i følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:</p> | | |
| Aktiebeholdning | 1.735 t.kr. | |
| Sikringskonto | 323 kr. | |
| 8. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |

Noter

9. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

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

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