

LBH Ejendomme ApS

Bogøvej 28, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 14 65 12 84

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2019.

Bjørn Haaning
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for LBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 10. december 2018

Direktion

Bjørn Haaning

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LBH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

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

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

Svendborg, den 10. december 2018

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55

Torben Tranberg Jensen

statsautoriseret revisor
mne7911

Selskabsoplysninger

Selskabet	LBH Ejendomme ApS Bogøvej 28 5900 Rudkøbing
	Telefon: 62501232 E-mail: gine@email.dk
	CVR-nr.: 14 65 12 84 Stiftet: 30. september 1990 Hjemsted: Langeland Kommune Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Bjørn Haaning
Revisor	Tranberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Ryttervej 4 5700 Svendborg
Bankforbindelse	Nordea Bank A/S, Centrumpladsen 8, 5700 Svendborg
Modervirksomhed	LBH Bogø Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er formueadministration.

Selskabets hovedaktivitet består i udleje af butiks- og beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ejendom er udbudt til salg og har ikke været udlejet i den overvejende del af regnskabsåret.

Årets bruttotab udgør -64.253 kr. mod -111.807 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -171.899 kr. mod -194.977 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Kapitalberedskab:

Ved regnskabsårets udløb er selskabet omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabets anpartshaver stiller den nødvendige kapital til rådighed for opretholdelse af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBH Ejendomme ApS 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende udleje.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende udleje indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LBH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttotab	-64.253	-111.807
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.644	-27.605
Driftsresultat	-78.897	-139.412
Andre finansielle indtægter	15.300	4.002
2 Øvrige finansielle omkostninger	-110.724	-62.161
Resultat før skat	-174.321	-197.571
3 Skat af årets resultat	2.422	2.594
Årets resultat	-171.899	-194.977
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-171.899	-194.977
Disponeret i alt	-171.899	-194.977

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	1.841.815	1.846.198
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.787	7.147
6 Indretning af lejede lokaler	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.843.602</u>	<u>1.853.345</u>
Andre tilgodehavender	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.858.602</u>	<u>1.868.345</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	3.366	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.422	2.594
Periodeafgrænsningsposter	3.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.788</u>	<u>2.594</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.292.005	0
Værdipapirer i alt	<u>1.292.005</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	9.265	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.310.058</u>	<u>2.594</u>
Aktiver i alt	<u>3.168.660</u>	<u>1.870.939</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	200.000	200.000
8	Reserve for opskrivninger	1.070.130	1.070.130
9	Overført resultat	-1.403.529	-1.231.631
	Egenkapital i alt	<u>-133.399</u>	<u>38.499</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.152.814</u>	<u>1.206.745</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.152.814</u>	<u>1.206.745</u>
10	Gældsforpligtelser	54.507	53.370
	Gæld til pengeinstitutter	0	34.092
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.500	14.356
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.054.116	460.201
	Anden gæld	26.122	63.676
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.149.245</u>	<u>625.695</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.302.059</u>	<u>1.832.440</u>
	Passiver i alt	<u>3.168.660</u>	<u>1.870.939</u>
1	Usikkerhed om going concern		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Ved regnskabsårets udløb er selskabet omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet har tabt mere end 50% af kapitalen. Selskabets anpartshaver stiller den nødvendige kapital til rådighed for opretholdelse af selskabet.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>110.724</u>	<u>62.161</u>
	<u>110.724</u>	<u>62.161</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat tilknyttede virksomheder	<u>-2.422</u>	<u>-2.594</u>
	<u>-2.422</u>	<u>-2.594</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2017	<u>2.193.641</u>	<u>2.193.641</u>
Kostpris 30. september 2018	<u>2.193.641</u>	<u>2.193.641</u>
Opskrivninger 1. oktober 2017	<u>1.426.840</u>	<u>1.426.840</u>
Opskrivninger 30. september 2018	<u>1.426.840</u>	<u>1.426.840</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	<u>-1.774.283</u>	<u>-1.769.900</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-4.383</u>	<u>-4.383</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-1.778.666</u>	<u>-1.774.283</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.841.815</u>	<u>1.846.198</u>

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2017	305.000	305.000
Kostpris 30. september 2018	<u>305.000</u>	<u>305.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-297.853	-280.368
Årets af-/nedskrivninger	-5.360	-17.485
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-303.213</u>	<u>-297.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>1.787</u>	<u>7.147</u>
6. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. oktober 2017	25.148	25.148
Kostpris 30. september 2018	<u>25.148</u>	<u>25.148</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017	-25.148	-25.148
Af- og nedskrivninger 30. september 2018	<u>-25.148</u>	<u>-25.148</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2017	1.070.130	1.070.130
	<u>1.070.130</u>	<u>1.070.130</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2017	-1.231.630	-1.036.654
Årets overførte overskud eller underskud	-171.899	-194.977
	<u>-1.403.529</u>	<u>-1.231.631</u>

Noter

			<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>54.507</u>	<u>936.055</u>	<u>1.207.321</u>	<u>1.260.115</u>
	<u>54.507</u>	<u>936.055</u>	<u>1.207.321</u>	<u>1.260.115</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.207 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.747 t.kr.

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LBH Bogø Holding ApS, CVR-nr. 26089271 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

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.

Bjørn Haaning

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-582354751405
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2019 kl.: 16:54:35
Underskrevet med NemID

Bjørn Haaning

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-582354751405
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2019 kl.: 16:54:35
Underskrevet med NemID

Torben Tranberg Jensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1167829367562
Tidspunkt for underskrift: 15-01-2019 kl.: 18:02:36
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: a7e7210esyyt17201249