

LBH Ejendomme ApS

Bogøvej 28, 5900 Rudkøbing

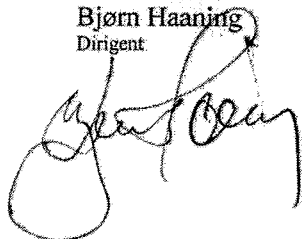
CVR-nr. 14 65 12 84

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2016.

Bjørn Haaning
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

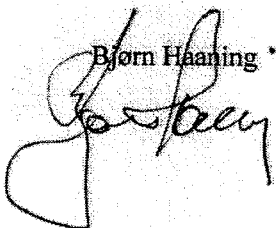
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 29. november 2016

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 2015 - 30. september 2016 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.

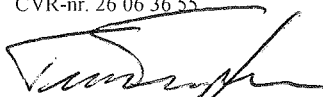
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 29. november 2016

Tranberg

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 36 55



Torben Tranberg Jensen
statsautoriseret revisor

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

Formål

Selskabets vedtægtsmæssige formål er formueadministration.

Hovedaktivitet

Selskabet udlejer butiks- og beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 39.638 kr. mod 108.702 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -100.270 kr. mod -98.674 kr. sidste år. Årets resultat anses ikke 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 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 på egenkapitalen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	39.638	108.702
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-68.768	-76.404
Driftsresultat	-29.130	32.298
Andre finansielle indtægter	2.248	9.203
2 Øvrige finansielle omkostninger	-76.890	-144.641
Resultat før skat	-103.772	-103.140
3 Skat af årets resultat	3.502	4.466
Årets resultat	-100.270	-98.674
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-100.270	-98.674
Disponeret i alt	-100.270	-98.674

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	1.850.581	1.854.964
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.632	78.492
4 Indretning lejede lokaler	0	1.098
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.875.213</u>	<u>1.934.554</u>
Andre tilgodehavender	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.890.213</u>	<u>1.949.554</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	3.502	4.466
Andre tilgodehavender	7.548	9.143
Periodeafgrænsningsposter	3.500	0
Tilgodehavender i alt	<u>14.550</u>	<u>13.609</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	43.580	180.900
Værdipapirer i alt	<u>43.580</u>	<u>180.900</u>
Likvide beholdninger	265.805	356.986
Omsætningsaktiver i alt	<u>323.935</u>	<u>551.495</u>
Aktiver i alt	<u>2.214.148</u>	<u>2.501.049</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	200.000	200.000
6 Reserve for opskrivninger	1.070.130	1.070.130
7 Overført resultat	-1.036.653	-936.383
Egenkapital i alt	<u>233.477</u>	<u>333.747</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.259.540	1.311.245
Deposita	67.500	67.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.327.040</u>	<u>1.378.745</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	52.256	51.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.053	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	554.428	694.487
Anden gæld	28.894	26.405
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>653.631</u>	<u>788.557</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.980.671</u>	<u>2.167.302</u>
Passiver i alt	<u>2.214.148</u>	<u>2.501.049</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på indretning af lejede lokaler	1.098	5.029
Afskrivning på bygninger	4.383	4.383
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	53.860	53.860
Mindre nyanskaffelser	9.427	13.132
	<u>68.768</u>	<u>76.404</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	24.361	28.282
Andre renteomkostninger	52.529	116.359
	<u>76.890</u>	<u>144.641</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat tilknyttede virksomheder	-3.502	-4.466
	<u>-3.502</u>	<u>-4.466</u>

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning lejede lokaler</u>
Kostpris 1. oktober 2015	2.193.641	305.000	25.148
Kostpris 30. september 2016	2.193.641	305.000	25.148
Opskrivninger 1. oktober 2015	1.426.840	0	0
Opskrivninger 30. september 2016	1.426.840	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	1.765.517	226.508	24.050
Årets afskrivninger	4.383	53.860	1.098
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	1.769.900	280.368	25.148
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	1.850.581	24.632	0

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. oktober 2015	200.000	200.000
	200.000	200.000

6. Reserve for opskrivninger

Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	1.070.130	1.070.130
	1.070.130	1.070.130

7. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2015	-936.383	-837.709
Årets overførte overskud eller underskud	-100.270	-98.674
	-1.036.653	-936.383

Noter

			<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>52.256</u>	<u>1.053.428</u>	<u>1.259.540</u>	<u>1.311.245</u>
	<u>52.256</u>	<u>1.053.428</u>	<u>1.259.540</u>	<u>1.311.245</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.259 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 1.756 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LBH Bogø Holding ApS, CVR-nr. 26089271 som administrationselskab 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 administrationselskabet.

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