

LBH Ejendomme ApS

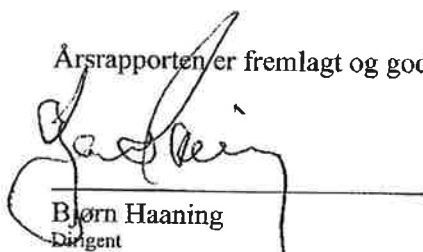
Bogøvej 28, 5900 Rudkøbing

CVR-nr. 14 65 12 84

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2017.



Bjørn Haaning
Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudkøbing, den 20. november 2017

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 2016 - 30. september 2017 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 revisors 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 20. november 2017

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er formueadministration.

Selskabets hovedaktivitet består i udleje af butiks- og beboelsesejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -111.807 kr. mod 39.638 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -194.977 kr. mod -100.270 kr. sidste år. Ledelsen anser årest 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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.

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 kildeskatte 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.

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-111.807	39.638
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.605	-68.768
Driftsresultat	-139.412	-29.130
Andre finansielle indtægter	4.002	2.248
2 Øvrige finansielle omkostninger	-62.161	-76.890
Resultat før skat	-197.571	-103.772
3 Skat af årets resultat	2.594	3.502
Årets resultat	-194.977	-100.270
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-194.977	-100.270
Disponeret i alt	-194.977	-100.270

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	1.846.198	1.850.581
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.147	24.632
6 Indretning af lejede lokaler	0	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.853.345</u>	<u>1.875.213</u>
Andre tilgodehavender	15.000	15.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.868.345</u>	<u>1.890.213</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	2.594	3.502
Andre tilgodehavender	0	7.548
Periodeafgrænsningsposter	0	3.500
Tilgodehavender i alt	<u>2.594</u>	<u>14.550</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	43.580
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>43.580</u>
Likvide beholdninger	0	265.805
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.594</u>	<u>323.935</u>
Aktiver i alt	<u>1.870.939</u>	<u>2.214.148</u>

Balance 30. september

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	200.000	200.000
8	Reserve for opskrivninger	1.070.130	1.070.130
9	Overført resultat	-1.231.631	-1.036.653
	Egenkapital i alt	<u>38.499</u>	<u>233.477</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.206.745</u>	<u>1.259.540</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.206.745</u>	<u>1.259.540</u>
10	Gældsforpligtelser	53.370	52.256
	Gæld til pengeinstitutter	34.092	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.356	18.053
	Gæld til tilknyttede virksomheder	460.201	554.428
	Anden gæld	<u>63.676</u>	<u>96.394</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>625.695</u>	<u>721.131</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.832.440</u>	<u>1.980.671</u>
	Passiver i alt	<u>1.870.939</u>	<u>2.214.148</u>
1	Usikkerhed om going concern		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12	Eventualposter		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</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	62.161	76.890
	<u>62.161</u>	<u>76.890</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering udskudt skat tilknyttede virksomheder	-2.594	-3.502
	<u>-2.594</u>	<u>-3.502</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2016	2.193.641	2.193.641
Kostpris 30. september 2017	<u>2.193.641</u>	<u>2.193.641</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	1.426.840	1.426.840
Opskrivninger 30. september 2017	<u>1.426.840</u>	<u>1.426.840</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-1.769.900	-1.765.517
Årets af-/nedskrivninger	-4.383	-4.383
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>-1.774.283</u>	<u>-1.769.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>1.846.198</u>	<u>1.850.581</u>

Noter

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2016	305.000	305.000
Kostpris 30. september 2017	305.000	305.000
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-280.368	-226.508
Årets af-/nedskrivninger	-17.485	-53.860
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-297.853	-280.368
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	7.147	24.632
6. Indretning af lejede lokaler		
Kostpris 1. oktober 2016	25.148	25.148
Kostpris 30. september 2017	25.148	25.148
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	-25.148	-24.050
Årets af-/nedskrivninger	0	-1.098
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	-25.148	-25.148
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	200.000	200.000
	200.000	200.000
8. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2016	1.070.130	1.070.130
	1.070.130	1.070.130
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	-1.036.654	-936.383
Årets overførte overskud eller underskud	-194.977	-100.270
	-1.231.631	-1.036.653

Noter

10. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	53.370	995.360	1.260.115	1.311.796
	53.370	995.360	1.260.115	1.311.796

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.260 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 1.751 t.kr.

12. 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 mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.