

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

LSB Ejendomme ApS

CVR-nr.: 25799488

Jellingvej 10, 9230 Svenstrup J

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/2 2017.

Michael Ræbild Lund, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisorpåtegning	4 - 6
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. januar 2016 - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	9
Balance	10 – 11
Noter	12 – 13
Anvendt regnskabspraksis	14 – 17

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for LSB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup den 9. februar 2017

Direktion:



Michael Ræbild Lund



Henrik Staun Bendtsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i LSB Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LSB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og oprettholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

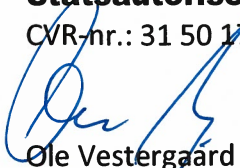
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fårup den 9. februar 2017

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31 50 17 41



Ole Vestergaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSB Ejendomme ApS
Jellingvej 10
9230 Svenstrup J
Telefon: 98 34 13 13
CVR-nr.: 25799488
Stiftelsesdato: 18. december 2000
Hjemsted: Aalborg

Ejere med ejerandel over 5%

MRL-LSL Holding ApS
H. Staun Holding ApS
Boye/Holst Holding ApS

Tilknyttede virksomheder

Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS Ejerandel: 100%

Direktion

Michael Ræbild Lund
Henrik Staun Bendtsen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S, Støvring

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme samt køb og videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at selskabets igangværende aktiviteter vil give et positivt resultat for 2017.

Resultatopgørelse

Noter	2016	2015
Bruttofortjeneste	760.840	760.737
Resultat før afskrivninger	760.840	760.737
1 Af- og nedskrivninger	-85.652	-85.652
Driftsresultat før finansielle poster	675.188	675.085
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	66.487	147.620
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter	1	2
Finansielle udgifter	-667.189	-686.769
Resultat før skat	74.487	135.937
Skat af årets resultat	88.472	62.050
Årets resultat	162.959	197.987
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	162.959	197.987
Anvendt i alt	162.959	197.987

Balance

Noter	31/12 2016	31/12 2015
1 Grunde og bygninger	8.490.335	8.575.987
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.490.335</u>	<u>8.575.987</u>
2 Kapitalandele i dattervirksomheder	3.127.070	3.060.583
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.127.070</u>	<u>3.060.583</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.617.405</u>	<u>11.636.570</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.264
Tilgodehavende selskabsskat	564.512	0
Skatteaktiv	0	559.325
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	30.000	42.500
Periodeafgrænsningsposter	60.027	62.637
Andre tilgodehavender	3.428	3.428
Tilgodehavender i alt	<u>657.967</u>	<u>674.153</u>
Værdipapirer	<u>133.000</u>	<u>133.000</u>
Likvide beholdninger	<u>935</u>	<u>1.746</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>791.902</u>	<u>808.900</u>
Aktiver i alt	<u>12.409.309</u>	<u>12.445.470</u>

		Balance	
Noter		31/12 2016	31/12 2015
	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overkurs ved emission	295.000	295.000
	Overført resultat	-3.469.119	-3.632.077
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
		<hr/>	<hr/>
3	Egenkapital i alt	-3.044.119	-3.207.077
		<hr/>	<hr/>
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Hensættelse i alt	0	0
		<hr/>	<hr/>
4	Gæld til kreditinstitutter	6.781.640	6.392.420
		<hr/>	<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.781.640	6.392.420
		<hr/>	<hr/>
4	Gæld til kreditinstitutter	1.407.369	2.097.791
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	7.173.711	7.038.980
	Anden gæld	90.708	123.357
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.671.788	9.260.127
		<hr/>	<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	15.453.428	15.652.547
		<hr/>	<hr/>
	Passiver i alt	12.409.309	12.445.470
		<hr/>	<hr/>
5	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2016	2015
1. Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31/12 2015	9.282.616	9.282.616
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2016	<u>9.282.616</u>	<u>9.282.616</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31/12 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2015	706.629	620.977
Årets afskrivning	85.652	85.652
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2016	<u>792.281</u>	<u>706.629</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016	<u>8.490.335</u>	<u>8.575.987</u>
2. Finansielle anlægsaktiver		
		Datter-virksomhed
Kostpris pr. 31/12 2015		2.356.410
Tilgang i året		0
Afgang i året		0
Kostpris pr. 31/12 2016		<u>2.356.410</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2015		704.173
Årets opskrivning		66.487
Opskrivninger pr. 31/12 2016		<u>770.660</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2015		0
Årets nedskrivning		0
Nedskrivninger pr. 31/12 2016		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2016		<u>3.127.070</u>
		Regnskabsm. værdi hos LSB Ejen-
	Årets resultat	domme ApS
Egenkapital		Ejerandel
LSK Ejendomshandel ApS	-29.461	50%
Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS	3.127.073	100%
		0
		3.127.070

Noter

3. Egenkapital

	Selskabs kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Saldo pr. 31/12 2015	130.000	295.000	-3.632.077
Årets resultat	0	0	162.959
Saldo pr. 31/12 2016	130.000	295.000	-3.469.119

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 31/12 2015	Gæld 31/12 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.546.000	5.546.000	176.134	4.416.382
Anlægs lån	959.828	853.181	113.407	290.000
Anlægs lån	0	792.000	120.000	192.000
	6.505.828	7.191.181	409.541	4.898.382

5. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Der er afgivet alskylderklæring overfor Lund & Staun A/S i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2016 udgør DKK 3.904.000. Lund & Staun A/S har en positiv egenkapital på DKK 10.453.000.

Der er afgivet alskylderklæring overfor Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2016 udgør DKK 2.347.000. Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS har en positiv egenkapital på DKK 3.127.000.

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttet virksomhed Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fælles registrering af moms.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 5.710.000 tinglyst i ejendommen Jellingvej 10, 9230 Svenstrup.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LSB Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet indgår i en sambeskatning med den helejede tilknyttede virksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	0%

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for nærværende selskab, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 under-skud, 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For inde-værende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.