

LB Ejendomme ApS

Old Gyde 39

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 26 48 05 07

Årsrapport

2015

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 03/06 2016

Lars Broe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

LB Ejendomme ApS
Old Gyde 39
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 26 48 05 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 14. regnskabsår
Hjemsted: Assens

Direktion

Lars Broe

Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for LB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. maj 2016

Direktion

Lars Broe

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i LB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 vor 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.

Odense, den 4. maj 2016

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LB Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder værdiregulering i forhold til investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ej bebyggede grunde, reklame og administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Øvrige bygninger	50	år
------------------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles til dagsværdi. Værdireguleringer af indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som .

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og indestående i pengeinstitut.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 på investeringsejendomme er målt til kursværdi og prioritetsgæld på de øvrige ejendomme måles til 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		2.786.827	4.132.464
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.045</u>	<u>-40.045</u>
Resultat før finansielle poster		2.746.782	4.092.419
Finansielle indtægter	1	2.222	24.564
Finansielle omkostninger	2	<u>-897.653</u>	<u>-915.069</u>
Resultat før skat		1.851.351	3.201.914
Skat af årets resultat		<u>-432.638</u>	<u>-564.164</u>
Årets resultat		<u>1.418.713</u>	<u>2.637.750</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.418.713</u>	<u>2.637.750</u>
		<u>1.418.713</u>	<u>2.637.750</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.257.513	3.329.222
Investeringsjendomme	3	<u>55.084.000</u>	<u>49.227.998</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>58.341.513</u>	<u>52.557.220</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>58.341.513</u>	<u>52.557.220</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>15.990</u>	<u>42.655</u>
Tilgodehavender		<u>15.990</u>	<u>42.655</u>
Likvide beholdninger		<u>452.716</u>	<u>578.820</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>468.706</u>	<u>621.475</u>
Aktiver i alt		<u>58.810.219</u>	<u>53.178.695</u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>14.983.430</u>	<u>13.564.716</u>
Egenkapital	5	<u>15.258.430</u>	<u>13.839.716</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.974.327</u>	<u>1.938.900</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.974.327</u>	<u>1.938.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>30.731.725</u>	<u>31.873.537</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>30.731.725</u>	<u>31.873.537</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.084.492	1.030.442
Banker		4.865.172	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.874	3.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	125.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.150.970	2.987.655
Selskabsskat		397.211	365.785
Anden gæld		<u>1.304.018</u>	<u>1.013.786</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.845.737</u>	<u>5.526.542</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>41.577.462</u>	<u>37.400.079</u>
Passiver i alt		<u>58.810.219</u>	<u>53.178.695</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.699
Andre finansielle indtægter	<u>2.222</u>	<u>3.865</u>
	<u>2.222</u>	<u>24.564</u>
	2015	2014
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	33.428	17.479
Andre finansielle omkostninger	<u>864.225</u>	<u>897.590</u>
	<u>897.653</u>	<u>915.069</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	40.743.612
Tilgang i årets løb	5.536.293
Overførsler i årets løb	<u>101.664</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>46.381.569</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	8.484.388
Årets værdireguleringer	<u>218.043</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>8.702.431</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>55.084.000</u></u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

De anvendte forudsætninger giver en lejemultipl på mellem 16 - 17.

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	3.724.029
Tilgang i årets løb	70.000
Overførsler i årets løb	<u>-101.664</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.692.365</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	394.807
Årets afskrivninger	<u>40.045</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>434.852</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>3.257.513</u></u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	275.000	13.564.717	13.839.717
Årets resultat	0	1.418.713	1.418.713
Egenkapital 31. december 2015	275.000	14.983.430	15.258.430

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 kr.	2014 kr.	2013 kr.	2012 kr.	2011 kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	275.000	275.000	270.000	270.000	270.000
Tilgang i året	0	0	5.000	0	0
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	275.000	275.000	275.000	270.000	270.000

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.903.979	31.816.217	1.084.492	26.092.489
	32.903.979	31.816.217	1.084.492	26.092.489

7 Eventualposter mv.

Der er afgivet kaution for Muremester Lars Broe ApS' engagement med pengeinstitut.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lars Broe Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2015 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 31.816 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 49.472

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev tkr. 12.100 med pant i ovennævnte ejendomme. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er tkr. 4.865.

Ejerpantebrev på tkr. 2.500 er tillige til sikkerhed for Murermester Lars Broe ApS og Lars Broe Holdings engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet kaution for Murermester Lars Broe ApS og Lars Broe Holding ApSs engagement med pengesinstitut.

9 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.