

LB Ejendomme ApS

Old Gyde 39

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 26 48 05 07

Årsrapport

2016

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 21. februar 2017

Lars Broe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
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: 15. 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 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 21. februar 2017

Direktion

Lars Broe

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i LB Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 21. februar 2017

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

Lars Storkehave
Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.540.291, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 16.798.722.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LB Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejeperioderne forløber, og lejekontrakterne ikke bliver opsagt.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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 investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

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 diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste		3.041.083	2.568.785
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.045</u>	<u>-40.045</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.001.038	2.528.740
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-188.899</u>	<u>218.043</u>
Resultat før finansielle poster		2.812.139	2.746.783
Finansielle indtægter	1	47.066	2.222
Finansielle omkostninger	2	<u>-886.038</u>	<u>-897.653</u>
Resultat før skat		1.973.167	1.851.352
Skat af årets resultat		<u>-432.876</u>	<u>-432.638</u>
Årets resultat		<u>1.540.291</u>	<u>1.418.714</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.540.291</u>	<u>1.418.714</u>
		<u>1.540.291</u>	<u>1.418.714</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	60.420.001	55.084.001
Grunde og bygninger	4	3.147.468	3.257.513
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	625.000	0
Materielle anlægsaktiver		<u>64.192.469</u>	<u>58.341.514</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>64.192.469</u>	<u>58.341.514</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	15.990
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.358.531	0
Andre tilgodehavender		2.011	0
Tilgodehavender		<u>1.360.542</u>	<u>15.990</u>
Likvide beholdninger		<u>642.745</u>	<u>452.716</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.003.287</u>	<u>468.706</u>
Aktiver i alt		<u>66.195.756</u>	<u>58.810.220</u>

Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>16.523.722</u>	<u>14.983.431</u>
Egenkapital		<u>16.798.722</u>	<u>15.258.431</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.963.639</u>	<u>1.974.327</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.963.639</u>	<u>1.974.327</u>
Banker		3.522.726	4.865.170
Gæld til realkreditinstitutter		<u>39.241.556</u>	<u>30.731.725</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>42.764.282</u>	<u>35.596.895</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.420.796	1.084.492
Banker		0	2
Modtagne forudbetalinger fra kunder		3.874	3.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.000	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.256.579	3.150.970
Selskabsskat		443.564	397.211
Anden gæld		<u>1.504.300</u>	<u>1.304.018</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.669.113</u>	<u>5.980.567</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>47.433.395</u>	<u>41.577.462</u>
Passiver i alt		<u>66.195.756</u>	<u>58.810.220</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.323	0
Andre finansielle indtægter	743	2.222
	<u>47.066</u>	<u>2.222</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	22.801	33.428
Andre finansielle omkostninger	863.237	864.225
	<u>886.038</u>	<u>897.653</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		46.381.570
Tilgang i årets løb		5.024.899
Overførsler i årets løb		500.000
Kostpris 31. december 2016		<u>51.906.469</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		8.702.431
Årets værdireguleringer		-188.899
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>8.513.532</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>60.420.001</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2016	3.692.365	0
Tilgang i årets løb	0	625.000
Overførsler i årets løb	-70.000	0
Kostpris 31. december 2016	<u>3.622.365</u>	<u>625.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	426.099	0
Årets afskrivninger	<u>48.798</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>474.897</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.147.468</u>	<u>625.000</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	4.865.170	3.522.726	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	<u>31.816.217</u>	<u>40.662.352</u>	<u>1.420.796</u>	<u>33.543.300</u>
	<u>36.681.387</u>	<u>44.185.078</u>	<u>1.420.796</u>	<u>33.543.300</u>

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v.

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 2016 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 40.662 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 55.799

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev tkr. 16.404 med pant i ovennævnte ejendomme. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er tkr. 3.523.

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

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