

LB EJENDOMSINVEST ApS

Søndergade 227, 3 th
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/07/2017

Lars Bach Christensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	LB EJENDOMSINVEST ApS Søndergade 227, 3 th 9900 Frederikshavn
	CVR-nr: 27526047
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Danske Bank Hovedvejen 107 2600 Glostrup

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, om fritagelse for revisionspligt, og selskabets årsrapport for 2016 er derfor ikke revideret, ligesom årsrapporten for 2017 ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20/03/2017

Direktion

Lars Bach Christensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135, om fritagelse for revisionspligt, og selskabets årsrapport for 2016 er derfor ikke revideret, ligesom årsrapporten for 2017 ikke revideres.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til direktionen i LB Ejendomsinvest ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for LB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer's 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.

Frederikshavn, 20/03/2017

Per Nilsson
statsautoriseret revisor
REVISIONVEST STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 11901840

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat og økonomisk udvikling blev mindre end forventet.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

KONCERNREGNSKAB

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens §110.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelse

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med Årsregnskabsloven § 32.

Indtægter og omkostninger er periodiseret og indregnet i resultatopgørelsen således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Værdireguleringer på finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med de opstår.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balance

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandele i datterselskaber er optaget til selskabernes indre værdi. Hvor den indre værdi er negativ er denne medtaget som hensat forpligtelse.

TILGODEHAVENDER M.V.

Tilgodehavender, herunder tilgodehavender hos koncernselskaber, er optaget til nominal værdi.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Gældsforpligtelser, herunder gæld til koncernselskaber er optaget til amortiseret kost-

pris, som svarer til nominal værdi.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

Aktuel skatteforpligtelse indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og øvrige datterselskaber. Skat af årets indkomst fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til selskabernes skattepligtige indkomst for regnskabsåret, med fuld fordeling for skatteværdi af skattemæssige underskud.

Der er afsat udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		-9.814	-11.688
Resultat af ordinær primær drift		-9.814	-11.688
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.179.476	-1.693.538
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		19.953	25.239
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-30.905	-74.566
Andre finansielle omkostninger		-323	-1.659
Ordinært resultat før skat		2.158.387	-1.756.212
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		2.158.387	-1.756.212
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	-763.333
Overført resultat		2.158.387	-992.879
I alt		2.158.387	-1.756.212

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		610.816	763.071
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	610.816	763.071
Anlægsaktiver i alt		610.816	763.071
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.250.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.805.008	844.535
Tilgodehavender i alt		3.055.008	844.535
Likvide beholdninger		265	74
Omsætningsaktiver i alt		3.055.273	844.609
Aktiver i alt		3.666.089	1.607.680

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		546.971	-1.611.416
Egenkapital i alt		671.971	-1.486.416
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.967.879	513.747
Hensatte forpligtelser i alt		1.967.879	513.747
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		400.000	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		613.739	2.557.188
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.500	23.161
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.026.239	2.580.349
Gældsforpligtelser i alt		1.026.239	2.580.349
Passiver i alt		3.666.089	1.607.680

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.133.286
Afgang	-208.301
Kostpris ultimo	1.924.985
Nettoopskrivninger primo	-1.370.215
Andel af årets resultat	4.383.608
Årets afgang	-4.327.562
Nettoopskrivninger ultimo	-1.314.169
Regnskabsmæssig værdi ultimo	610.816

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LB Katedralen Dac ApS, Frederikshavn	100,0%	610.816	8.887
Zircles.dk ApS, Frederikshavn	100,0%	-1.933.923	-3.444.113
LB Rådmandsgade 55 ApS, Frederikshavn	0,0%	-	-
Benalmádena Invest ApS, Frederikshavn	100,0%	-33.956	-10.019
LBC Green Frog S.L., Spanien	100,0%	0	0

Der er ikke udarbejdet bogholderi eller årsregnskab 2012 - 2016 for selskabets spanske datterselskab LBC Green Frog 11 S.L Da der er tvivl om selskabets forhold, herunder selskabets evne til fortsat drift, er kapitalandelen nedskrevet med 100%.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige koncernselskaber for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har i øvrigt ingen garanti-, kautions- eller eventualforpligtelser.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger i øvrigt.