

LB EJENDOMSINVEST ApS

Niels Juels Vej 108
9900 Frederikshavn

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

17/08/2018

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
Niels Juels Vej 108
9900 Frederikshavn

CVR-nr: 27526047
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Danske Bank
Hovedvejen 107
2600 Glostrup

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 201 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 2017 er derfor ikke revideret, ligesom årsrapporten for 2018 ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17/07/2018

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 2017 er derfor ikke revideret, ligesom årsrapporten for 2018 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 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 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, 17/07/2018

Per Nilsson , mne9261
statsautoriseret revisor
REVISIONVEST STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 11901840

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at besidde kapitalandele.

Væsentlige ændringer 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		-66.435	-9.814
Resultat af ordinær primær drift		-66.435	-9.814
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-280.547	2.179.476
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		487	19.953
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		0	-30.905
Andre finansielle omkostninger		-44.020	-323
Ordinært resultat før skat		-390.515	2.158.387
Årets resultat		-390.515	2.158.387
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-390.515	2.158.387
I alt		-390.515	2.158.387

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		609.225	610.816
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	609.225	610.816
Anlægsaktiver i alt		609.225	610.816
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.250.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.932.849	1.805.008
Andre tilgodehavender		18.455	0
Tilgodehavender i alt		2.951.304	3.055.008
Likvide beholdninger		250	265
Omsætningsaktiver i alt		2.951.554	3.055.273
Aktiver i alt		3.560.779	3.666.089

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		156.456	546.971
Egenkapital i alt		281.456	671.971
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.221.835	1.967.879
Hensatte forpligtelser i alt		2.221.835	1.967.879
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		443.822	400.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		603.666	613.739
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.057.488	1.026.239
Gældsforpligtelser i alt		1.057.488	1.026.239
Passiver i alt		3.560.779	3.666.089

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	1.924.985
Kostpris ultimo	1.924.985
Nettoopskrivninger primo	-1.314.169
Andel af årets resultat	-1.591
Nettoopskrivninger ultimo	-1.315.760
Regnskabsmæssig værdi ultimo	609.225

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
LB Katedralen Dac ApS, Frederikshavn	100,0%	609.225	-1.591
Zircles.dk ApS, Frederikshavn	100,0%	-1.908.286	25.637
Benalmádena Invest ApS, Frederikshavn	100,0%	-42.779	-8.823
Cogitari Casa Lina Invest ApS, Frederikshavn	50,0%	-541.540	-591.540
LBC Green Frog S.L, Spanien	100,0%	0	0

Der er ikke udarbejdet bogholderi eller årsregnskab 2012 - 2017 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

Nom. 25.000 anparter i det tilknyttede selskab Cogitari Casa Lina Invest ApS er pantsat til sikkerhed for lån kr. 7.516.557 ydet til Cogitari Casa Lina Invest ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør kr. -270.770.