

Læsø Strand ApS

Engblommevej 1, Vesterø Havn, 9940 Læsø

CVR-nr. 30 51 20 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2019.

Karsten Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Læsø Strand ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Læsø, den 21. februar 2019

Direktion

Karsten Christensen

Bestyrelse

Karsten Christensen
Formand

Jette Frigård Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Læsø Strand ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Læsø Strand ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 revisorerets 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.

Pandrup, den 21. februar 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Lars F. Lundtoft
Statsautoriseret revisor
mne34276

Selskabsoplysninger

| | |
|-------------------------|--|
| Selskabet | Læsø Strand ApS Engblommevej 1 Vesterø Havn 9940 Læsø |
| | CVR-nr.: 30 51 20 30 Stiftet: 2. juli 2007 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Karsten Christensen, Formand Jette Frigård Christensen |
| Direktion | Karsten Christensen |
| Revisor | Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Bredgade 45 9490 Pandrup |
| Modervirksomhed | KCEjendomme ApS |
| Dattervirksomhed | Hotel Romantik ApS, Læsø |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af projektudvikling, herunder køb og salg af fast ejendom, produktion, udlejningsvirksomhed, køb og salg af værdipapirer.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læsø Strand ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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:

| | |
|---|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5-10 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Læsø Strand ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | 1.629.291 | 879.809 |
| 2 Personaleomkostninger | -446.486 | -235.545 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>-297.612</u> | <u>-324.608</u> |
| Driftsresultat | 885.193 | 319.656 |
| Andre finansielle indtægter | 385 | 0 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | -19.445 | 0 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | <u>-563.586</u> | <u>-73.862</u> |
| Resultat før skat | 302.547 | 245.794 |
| Skat af årets resultat | <u>-27.868</u> | <u>-54.335</u> |
| Årets resultat | <u>274.679</u> | <u>191.459</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | <u>274.679</u> | <u>191.459</u> |
| Disponeret i alt | <u>274.679</u> | <u>191.459</u> |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 16.690.941 | 19.938.749 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 60.942 | 86.167 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>16.751.883</u> | <u>20.024.916</u> |
| Andre tilgodehavender | 250.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>250.000</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>17.001.883</u> | <u>20.024.916</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 0 |
| Udskudte skatteaktiver | 114.294 | 77.143 |
| Andre tilgodehavender | 11.986 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>126.280</u> | <u>77.143</u> |
| Likvide beholdninger | 4.355.541 | 414.351 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>4.481.821</u> | <u>491.494</u> |
| Aktiver i alt | <u>21.483.704</u> | <u>20.516.410</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 5 Overført resultat | 819.271 | 544.592 |
| Egenkapital i alt | 944.271 | 669.592 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 3.262.636 | 4.006.930 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 10.136.819 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 13.399.455 | 4.006.930 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | 261.334 | 294.058 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 83.119 | 44.750 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 9.679.179 |
| Selskabsskat | 65.019 | 54.956 |
| Anden gæld | 6.730.506 | 5.766.945 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 7.139.978 | 15.839.888 |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | 20.539.433 | 19.846.818 |
| | | |
| Passiver i alt | 21.483.704 | 20.516.410 |
| | | |
| 1 Særlige poster | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| 1. Særlige poster | | |
| Selskabet har i regnskabsåret haft en avance på 781 tkr. på salg af grunde og bygninger. Disse er opført som andre driftsindtægter i resultatopgørelsen. | | |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 425.000 | 230.000 |
| Personaleomkostninger i øvrigt | <u>21.486</u> | <u>5.545</u> |
| | <u>446.486</u> | <u>235.545</u> |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>2</u> | <u>1</u> |
| Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten. | | |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 294.054 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>269.532</u> | <u>73.862</u> |
| | <u>563.586</u> | <u>73.862</u> |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen. | | |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | 544.592 | 353.133 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>274.679</u> | <u>191.459</u> |
| | <u>819.271</u> | <u>544.592</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 6. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 3.523.970 | 4.300.988 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-261.334</u> | <u>-294.058</u> |
| | <u>3.262.636</u> | <u>4.006.930</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>2.246.655</u> | <u>2.867.445</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.554 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.690 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for koncernforbunden selskabs engagement med pengeinstitut samt kapitalejers øvrig selskabs engagement med pengeinstitut.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve i grunde og bygninger overfor ejerlejlighedsforeningen på ialt 45 tkr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KCEjendomme ApS, CVR-nr. 29449112 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.