

L.B.S. Erhvervsudlejning ApS  
Vidågade 29  
6270 Tønder

CVR-nummer: 30551621

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/3 - 2017

Lars Svensen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Noter .....	9
Anvendt regnskabspraksis .....	11

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 25/3 - 2017

**Direktion**

Lars Svensen

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i L.B.S. Erhvervsudlejning ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors Etiske 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.

Tønder, den 25/3 - 2017

W. Kragh A/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af ejendomme, at drive udlejningsvirksomhed og administration heraf og dermed beslægtede aktiviteter.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Selskabet er med virkning den 1. januar 2016 fusioneret med søsterselskabet LBS Consult ApS. Dette har påvirket selskabets egenkapital negativt.

Moderselskabet Vidå Holding ApS har givet tilsagn om fortsat at stille de eksisterende lån til rådighed for de kommende 12 måneder. På denne baggrund vurderer ledelsen, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for de kommende 12 måneder. Årsrapporten er på denne baggrund aflagt med antagelse om fortsat drift.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016	2015
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>1.205.336</b>	<b>421.067</b>
Personaleomkostninger.....	0	-27.530
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-121.796	-24.043
Andre driftsomkostninger.....	0	-213.980
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>1.083.540</b>	<b>155.514</b>
Finansielle indtægter.....	8.447	1.000.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	82.544	0
Andre finansielle omkostninger.....	-23.518	-590.187
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>1.151.013</b>	<b>565.327</b>
Skat af årets resultat.....	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.151.013</b>	<b>565.327</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.151.013	565.327
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>1.151.013</b>	<b>565.327</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	14.779.709	13.326.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	95.021	28.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.874.730</b>	<b>13.354.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	0	50.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>50.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>14.874.730</b>	<b>13.404.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	52.368	52.368
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	1.201.754
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	310.125	0
Andre tilgodehavender .....	707.646	7.646
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.070.139</b>	<b>1.261.768</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>90.577</b>	<b>64.327</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.160.716</b>	<b>1.326.095</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>16.035.446</b>	<b>14.730.095</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

		2016	2015
Selskabskapital .....		8.125.000	8.125.000
Overført resultat.....		-6.262.466	-6.673.157
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1</b>	<b><u>1.862.534</u></b>	<b><u>1.451.843</u></b>
Deposita .....		208.006	178.006
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b><u>208.006</u></b>	<b><u>178.006</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		13.275.435	12.883.503
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		689.470	216.743
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>13.964.906</u></b>	<b><u>13.100.246</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b><u>14.172.912</u></b>	<b><u>13.278.252</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u><u>16.035.446</u></u></b>	<b><u><u>14.730.095</u></u></b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdispone- ring	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Selskabskapital .....	8.125.000	0	0	8.125.000
Overført resultat .....	-6.673.157	-740.322	1.151.013	-6.262.466
	<u>1.451.843</u>	<u>-740.322</u>	<u>1.151.013</u>	<u>1.862.534</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita .....	178.006	208.006	169.521
	<u>178.006</u>	<u>208.006</u>	<u>169.521</u>

### 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet Vidå Holding ApS. Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

2016

2015

### **4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for kreditfaciliteter stillet over for Vidå Holding ApS er der givet håndpant i følgende ejerpantebreve:

1. ejerpantebrev på ejendommen beliggende Ingolf Nielsens Vej 20, Sønderborg på 8.500.000 kr.
2. ejerpantebreve på ejendommen beliggende Hydrovej 10, Tønder på 500.000 kr. og 1.500.000 kr.
3. ejerpantebrev på ejendommen beliggende Kongevej 26, Tønder på 1.500.000 kr.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### **Usikkerhed om fortsat drift**

Selskabet har tabt mere end 50 % af egenkapitalen. Ledelsen er bevidst om, at selskabets har haft en positiv indtjening i året, men at selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver på statutidspunktet. Det er ledelsens overbevisning, at de ledelsesmæssige tiltag foretaget for at øge indtjeningen i selskabet vil medføre, at selskabet opnår en positiv indtjening for det kommende år.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften. Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets drift og nødvendige investeringer for de kommende 12 måneder. På denne baggrund er årsrapporten aflagt med antagelse om fortsat drift.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	11.300.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-5 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede og solgte kapitalandele indregnes i årsregnskabet henholdsvis fra anskaffelsestidspunktet eller frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden som beskrevet under virksomhedsovertagelser.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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