

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

CVR-nummer: 30551621

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 - 2016

Lars Svensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 27/2 - 2016

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 2015 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 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.

Tønder, den 27/2 - 2016

W. Kragh A/S
statsautoriserede revisorer
Cvr nr.: 16 20 64 07

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 utilfredsstillende.

Selskabet har mere end 50 % af egenkapitalen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Ledelsen forventer i det kommende år at indgå yderligere aftaler om udlejning af selskabets ejendomme således driften forventes at give et positivt resultat og pengestrøm.

I 2015 er der realiseret yderligere en af selskabets ejendomme. Flere af selskabets ejendomme er sat til salg med henblik på nedbringelse af selskabets gæld.

Moderselskabet Vidå Holding ApS har eftergivet gæld med i alt 1.000.000 kr. Dette påvirker årets resultat og egenkapital positivt med samme beløb.

Koncernen har indgået en ny finansieringsaftale med en privat investor som primær långiver samt bank som sekundær långiver. Det er ledelsens overbevisning, at de etablerede kreditfaciliteter er tiltrækkelige til opretholdelse af selskabets og koncernens drift for de kommende 12 måneder.

Kapitalejeren har givet endelig tilsagn om fortsat at stille det eksisterende lån til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder. Den fortsatte drift er dog betinget af, at der tillige opnås finansiering fra ovenstående kreditgivere. På denne baggrund vurderer ledelsen, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften for de kommende 12 måneder.

Vi henviser til afsnittet "usikkerhed om fortsat drift" i anvendt regnskabspraksis i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS for 2015 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 mere end 50 % af egenkapitalen på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten. Ledelsen forventer i det kommende år at indgå yderligere aftaler om udlejning af selskabets ejendomme således driften forventes at give et positivt resultat og pengestrøm.

I 2015 er der realiseret yderligere en af selskabets ejendomme. Flere af selskabets ejendomme sat til salg med henblik på nedbringelse af selskabets gæld.

Koncernen har indgået en ny finansieringsaftale med en privat investor som primær långiver samt bank som sekundær långiver. Det er ledelsens overbevisning, at de etablerede kreditfaciliteter er tilstrækkelige til opretholdelse af selskabets og koncernens drift for de kommende 12 måneder.

Kapitalejeren har givet endelig tilsagn om fortsat at stille det eksisterende lån til rådighed for selskabet de kommende 12 måneder. Den fortsatte drift er dog betinget af, at der tillige opnås finansiering fra ovenstående kreditgivere. På denne baggrund vurderer ledelsen, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften for de kommende 12 måneder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 finansiell 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 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 | 12.300.000 kr. |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 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 eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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 aktivets 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. For indeværende år er anvendes den aktuelle skattesats for beregning af skyldig selskabsskat, mens udskudt skat beregnes med en skattesats på 22,0 %.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

| | | 2015 | 2014 |
|--|---|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 421.067 | 73.261 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -27.530 | -4.400 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | | -24.043 | -15.554 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -213.980 | -3.521 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| DRIFTSRESULTAT | | 155.514 | 49.786 |
| Finansielle indtægter..... | | 1.000.000 | 3.000.000 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -590.187 | -183.014 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| RESULTAT FØR SKAT | | 565.327 | 2.866.772 |
| Skat af årets resultat..... | | 0 | 0 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | | 565.327 | 2.866.772 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 565.327 | 2.866.772 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| DISPONERET I ALT | | 565.327 | 2.866.772 |
| | | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

| | | 2015 | 2014 |
|---|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | 2 | 13.326.000 | 15.013.253 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 2 | 28.000 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 13.354.000 | 15.013.253 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3 | 50.000 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 50.000 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER | | 13.404.000 | 15.013.253 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 52.368 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.201.754 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 7.646 | 0 |
| Tilgodehavender | | 1.261.768 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 64.327 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | | 1.326.095 | 0 |
| AKTIVER | | 14.730.095 | 15.013.253 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

| | | 2015 | 2014 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 8.125.000 | 8.125.000 |
| Overført resultat..... | | -6.673.157 | -7.238.484 |
| EGENKAPITAL | 4 | 1.451.843 | 886.516 |
| Deposita | | 178.006 | 148.606 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 178.006 | 148.606 |
| Kreditinstitutter..... | | 0 | 6.816.854 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 0 | -1 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 12.883.503 | 6.977.332 |
| Selskabsskat..... | | 0 | 0 |
| Anden gæld..... | | 216.743 | 183.946 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 13.100.246 | 13.978.131 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | | 13.278.252 | 14.126.737 |
| PASSIVER | | 14.730.095 | 15.013.253 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|--|--------------------------|----------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Lønninger..... | 27.530 | 4.400 |
| | <u>27.530</u> | <u>4.400</u> |
| | | |
| 2 Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris, primo | 20.720.608 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 29.790 | 35.000 |
| Afgang i årets løb | -3.195.000 | 0 |
| | <u>17.555.398</u> | <u>35.000</u> |
| Kostpris 31. december 2015 | | |
| | | |
| Af-/nedskrivninger, primo | -5.707.355 | 0 |
| Korrektion af tidligere nedskrivning | 1.408.200 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 86.800 | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | -17.043 | -7.000 |
| | <u>-4.229.398</u> | <u>-7.000</u> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2015 | | |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | <u>13.326.000</u> | <u>28.000</u> |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------|----------|
| 3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Tilgang i årets løb | 50.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2015 | 50.000 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 50.000 | 0 |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

| Navn, Hjemsted | Ejerandel | Egenkapital | Resultat |
|--|-----------|-------------|----------|
| Emmerlev Klev Strandhotel 2015 ApS, Tønder | 100 % | 50.000 | - |

Selskabet har endnu ikke aflagt første årsrapport.

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|------------------------|----------------|---------------------------------|------------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Selskabskapital | 8.125.000 | 0 | 8.125.000 |
| Overført resultat..... | -7.238.484 | 565.327 | -6.673.157 |
| | 886.516 | 565.327 | 1.451.843 |

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|---------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Deposita | 148.606 | 178.006 | 178.006 |
| | 148.606 | 178.006 | 178.006 |

NOTER

2015

2014

6 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.

7 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.