

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

CVR-nummer: 30551621

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. juli 2022

Lars Svensen  
Dirigent

**Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse .....	6
Balance .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 1. juli 2022

### **Direktion**

Kirsten Svensen

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 2021 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 1. juli 2022

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

Thomas Kragh  
Statsautoriseret revisor  
mne31483

## **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 har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af den nominelle egenkapital, mens den samlede egenkapital fortsat er positiv. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevidst om, at selskabets har haft tab i året. Ledelsen har en forventning om en positiv indtjening og pengestrøm det kommende år.

Ledelsen overvejer gennemførelse af en kapitalnedsættelse da ledelsen vurderer, at den nominelle selskabskapital overstiger selskabets kapitalbehov på nuværende tidspunkt.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften. Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets aktiviteter og nødvendige investeringer 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 andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>253.138</b>	<b>353.209</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-145.387	-139.348
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>107.751</b>	<b>213.861</b>
Finansielle indtægter.....	143	5.842
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	120.938	114.598
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-27.727	-45.238
Andre finansielle omkostninger.....	-32.818	-33.738
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>168.287</b>	<b>255.325</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>168.287</b>	<b>255.325</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	168.287	255.325
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>168.287</b>	<b>255.325</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**AKTIVER**

	2021	2020
Grunde og bygninger .....	10.121.839	10.171.061
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	11.179	19.219
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.133.018</b>	<b>10.190.280</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.133.018</b>	<b>10.190.280</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	68.551	65.695
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.374.816	3.286.693
Andre tilgodehavender .....	50.000	157.229
Periodeafgrænsningsposter .....	37.004	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.530.371</b>	<b>3.509.617</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>18.265</b>	<b>49.053</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.548.636</b>	<b>3.558.670</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>13.681.654</b>	<b>13.748.950</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**  
**PASSIVER**

		2021	2020
Selskabskapital .....		8.125.000	8.125.000
Overført resultat.....		-5.388.718	-5.557.005
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>2.736.282</b>	<b>2.567.995</b>
Prioritetsgæld.....		933.425	972.022
Deposita .....		57.200	57.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1</b>	<b>990.625</b>	<b>1.029.222</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....		40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		130.049	125.674
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		9.723.310	9.924.411
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		61.388	61.648
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.954.747</b>	<b>10.151.733</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>10.945.372</b>	<b>11.180.955</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>13.681.654</b>	<b>13.748.950</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Selskabskapital primo.....	8.125.000	8.125.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>8.125.000</b>	<b>8.125.000</b>
Overført resultat, primo .....	-5.557.005	-5.812.330
Årets resultat.....	168.287	255.325
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>-5.388.718</b>	<b>-5.557.005</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>2.736.282</b>	<b>2.567.995</b>

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.012.021	973.425	40.000	959.758
Deposita .....	57.200	57.200	0	0
	<u>1.069.221</u>	<u>1.030.625</u>	<u>40.000</u>	<u>959.758</u>

## 2 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

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet på kr. 999.953 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 1.300.000.

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

1. ejerpantebreve på ejendommen beliggende Hydrovej 10, Tønder på 500.000 kr. og 1.500.000 kr.
2. ejerpantebrev på ejendommen beliggende Kongevej 26, Tønder på 1.500.000 kr.
3. ejerpantebrev på ejendommen beliggende Gulirisvej 58, 6792 Rømø på 1.400.000 kr.

For så vidt angår det tinglyste pant i ejendommen beliggende Gulirisvej 58, Rømø er dette tillige stillet til sikkerhed for bankengagement i Bonum Development ApS. Bankgælden udgør på statusdagen kr. 2.256.682.

For så vidt angår det tinglyste pant i ejendommen beliggende Gulirisvej 58, Rømø er dette tillige stillet til sikkerhed for bankengagement i selskabet. Bankgælden udgør på statusdagen kr. 0.

For ejendommen beliggende Gulirisvej 58, Rømø, er der tinglyst sikkerhed for 40.000 kr. for mellemværende med ejerforeningen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 den nominelle egenkapital, mens den samlede egenkapital fortsat er positiv. Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift. Ledelsen er bevidst om, at selskabets har haft tab i året. Ledelsen har en forventning om en positiv indtjening og pengestrøm det kommende år.

Ledelsen overvejer gennemførelse af en kapitalnedsættelse da ledelsen vurderer, at den nominelle selskabskapital overstiger selskabets kapitalbehov på nuværende tidspunkt.

Ledelsen vurderer, at der er et tilstrækkeligt kapitalberedskab til rådighed for at fortsætte driften. Selskabets kapitalejer har givet tilsagn om fortsat finansiering af selskabets aktiviteter og nødvendige investeringer de kommende 12 måneder.

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

Årsregnskabet 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**

#### **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**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **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 kildeskat 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	20-50 år	6.800.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-10 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 salgsomkostninger 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**

### **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.

### **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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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