

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

CVR-nummer: 30551621

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1/9 - 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 24/8 - 2020

Direktion

Kirsten 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 2019 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 24/8 - 2020

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 utilfredsstillende.

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.

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 begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	76.897	622.673
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-146.348	-194.777
Andre driftsomkostninger.....	0	-273.215
DRIFTSRESULTAT	-69.451	154.681
Finansielle indtægter.....	0	5.337
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	101.356	0
Andre finansielle omkostninger.....	-17.990	-148.615
RESULTAT FØR SKAT	13.915	11.403
ÅRETS RESULTAT	13.915	11.403
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	13.915	11.403
DISPONERET I ALT	13.915	11.403

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018
Grunde og bygninger	10.302.369	10.394.487
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	27.259	42.299
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	10.329.628	10.436.786
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	10.329.628	10.436.786
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.505	250.206
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.107.656	1.095.456
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	140.125
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	0	170.000
Andre tilgodehavender	605.017	550.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	3.789.178	2.205.787
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	46.299	2.312.939
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.835.477	4.518.726
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	14.165.105	14.955.512
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

		2019	2018
Selskabskapital		8.125.000	8.125.000
Overført resultat.....		-5.812.329	-5.826.245
EGENKAPITAL		2.312.671	2.298.755
Prioritetsgæld.....		1.008.507	1.051.765
Deposita		57.200	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	1	1.065.707	1.081.765
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		43.000	41.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		93.711	12.595
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.611.416	11.473.902
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		38.600	47.495
Kortfristede gældsforpligtelser		10.786.727	11.574.992
GÆLDSFORPLIGTELSE		11.852.434	12.656.757
PASSIVER		14.165.105	14.955.512
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo.....	8.125.000	8.125.000
Selskabskapital ultimo	8.125.000	8.125.000
Overført resultat, primo	-5.826.244	-5.837.648
Årets resultat.....	13.915	11.403
Overført resultat ultimo	-5.812.329	-5.826.245
EGENKAPITAL	2.312.671	2.298.755

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.092.765	1.051.507	43.000	864.000
Deposita	30.000	57.200	0	0
	<u>1.122.765</u>	<u>1.108.707</u>	<u>43.000</u>	<u>864.000</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. 1.079.935 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 tilknyttet virksomhed.

Der er herudover givet transport i tilgodehavende på 500.000 kr. til sikkerhed for bankengagement, herunder transport i tilgodehavende til sikkerhed for bankengagement i tilknyttet virksomhed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for L.B.S. Erhvervsudlejning ApS for 2019 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

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

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 deklareres.

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.

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	6.300.000 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 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.