

Ejendomsanpartsselskabet Liebhaberiet

Hadsundvej 23
Borup
9510 Arden

CVR-nr. 31067685

Årsrapport for 2017

(Opstillet uden revision eller review)

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27-05-2018

Claus Drachmann Kaasby-Wang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------|----|
| Ledespåtegning..... | 3 |
| Virksomhedsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse..... | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter..... | 12 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for Ejendomsanpartsselskabet Liebhaberiet.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Arden, den 27-05-2018

Direktion

Claus Drachmann
Kaasby-Wang
Direktør

Virksomhedsoplysninger

| | |
|---------------------------------------|---|
| Virksomheden | Ejendomsanpartsselskabet Liebhaberiet Hadsundvej 23 Borup 9510 Arden |
| Telefon | 24242028 |
| E-mail | cd@liebhaberiet.dk |
| Hjemmeside | www.liebhaberiet.dk |
| CVR-nr. | 31067685 |
| Stiftelsesdato | 22-11-2007 |
| Hjemsted | Mariagerfjord |
| Regnskabsår | 01-01-2017 - 31-12-2017 |
| Direktion | Claus Drachmann Kaasby-Wang, Direktør |
| Kapitalejere iht selskabsloven | Claus Drachmann Nielsen |
| Moderselskab | Claus Købmand Holding ApS |
| Administrationsselskab | SIGMA Management ApS |
| Pengeinstitut | Jutlander Bank |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. 20.440, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 796.885, og en egenkapital på kr. -71.450.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Liebhaberiet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §86 stk. 4 undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|---------------|---------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 32.193 | 49.164 |
| Driftsresultat | | 32.193 | 49.164 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 14.685 | 0 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -24.815 | -20.770 |
| Resultat før skat | | 22.063 | 28.394 |
| Skat af årets resultat | | -1.623 | 0 |
| Årets resultat | | 20.440 | 28.394 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 20.440 | 28.394 |
| Resultatdisponering | | 20.440 | 28.394 |

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|----------------|----------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 2 | 665.000 | 665.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 665.000 | 665.000 |
| Anlægsaktiver | | 665.000 | 665.000 |
| Forudbetalinger for varer | | 3.068 | 3.068 |
| Varebeholdninger | 3 | 3.068 | 3.068 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 7.424 | 11.727 |
| Tilgodehavende udbytte hos tilknyttede virksomheder | | 121.393 | 0 |
| Tilgodehavender | | 128.817 | 11.727 |
| Omsætningsaktiver | | 131.885 | 14.795 |
| Aktiver | | 796.885 | 679.795 |

Balance 31. december 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 4 | 125.000 | 125.000 |
| Overkurs ved emission | 5 | 2.500 | 2.500 |
| Overført resultat | 6 | -198.950 | -219.388 |
| Egenkapital | | -71.450 | -91.888 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 372.976 | 389.335 |
| Gæld til banker | | 218.421 | 163.006 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 92.361 | 100.695 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 176.895 | 101.040 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 5.633 |
| Selskabsskat | | 1.623 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 6.059 | 11.974 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 868.335 | 771.683 |
| Gældsforpligtelser | | 868.335 | 771.683 |
| Passiver | | 796.885 | 679.795 |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 8 | | |

Noter**1. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger

| | |
|---------------|---------------|
| 24.815 | 20.770 |
| 24.815 | 20.770 |

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo

| | |
|---------|---------|
| 665.000 | 665.000 |
|---------|---------|

Kostpris ultimo

| | |
|----------------|----------------|
| 665.000 | 665.000 |
|----------------|----------------|

Regnskabsmæssig værdi ultimo

| | |
|----------------|----------------|
| 665.000 | 665.000 |
|----------------|----------------|

3. Varebeholdninger*Varebeholdninger er opgjort således:*

Forudbetalinger for varer

| | |
|-------|-------|
| 3.068 | 3.068 |
|-------|-------|

Varebeholdninger i alt

| | |
|--------------|--------------|
| 3.068 | 3.068 |
|--------------|--------------|

4. Virksomhedskapital

Saldo primo

| | |
|---------|---------|
| 125.000 | 125.000 |
|---------|---------|

Saldo ultimo

| | |
|----------------|----------------|
| 125.000 | 125.000 |
|----------------|----------------|

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Overkurs ved emission

Saldo primo

| | |
|-------|-------|
| 2.500 | 2.500 |
|-------|-------|

Saldo ultimo

| | |
|--------------|--------------|
| 2.500 | 2.500 |
|--------------|--------------|

6. Overført resultat

Saldo primo

| | |
|----------|----------|
| -219.390 | -247.782 |
|----------|----------|

Årets tilgang

| | |
|--------|--------|
| 20.440 | 28.394 |
|--------|--------|

Saldo ultimo

| | |
|-----------------|-----------------|
| -198.950 | -219.388 |
|-----------------|-----------------|

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Claus Købmand Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for Realkredit Danmark er der givet pant i ejendommen

Til sikkerhed for Jutlander Bank er der givet pant i ejendommene