

LBØ Tøndergade ApS under frivillig likvidation

Strandvejen 4, 1. tv.
9000 Aalborg
CVR-nr. 32664660

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 07.06.2018

Dirigent

Navn: Michael Møller Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LBØ Tøndergade ApS under frivillig likvidation
Strandvejen 4, 1. tv.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32664660
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Michael Møller Pedersen, Likvidator

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for LBØ Tøndergade ApS under frivillig likvidation.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 07.06.2018

Direktion

Michael Møller Pedersen
Likvidator

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i LBØ Tøndergade ApS under frivillig likvidation

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LBØ Tøndergade ApS under frivillig likvidation for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 07.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har været investering i lejligheder til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabet 2017 udviser et overskud på 129 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(54.334)	(195.706)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		141.761	(152.401)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	19.292
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>(90)</u>
Driftsresultat		87.427	(328.905)
Andre finansielle indtægter	2	106.083	75.111
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(27.969)</u>	<u>(65.197)</u>
Resultat før skat		165.541	(318.991)
Skat af årets resultat	4	<u>(36.419)</u>	<u>101.061</u>
Årets resultat		<u>129.122</u>	<u>(217.930)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>129.122</u>	<u>(217.930)</u>
		<u>129.122</u>	<u>(217.930)</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		3.500.000	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>3.500.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.886.372	5.337.608
Andre tilgodehavender		110.612	92.801
Tilgodehavender		<u>2.996.984</u>	<u>5.430.409</u>
Likvide beholdninger		<u>25.650</u>	<u>61.236</u>
Omsætningsaktiver		<u>3.022.634</u>	<u>5.491.645</u>
Aktiver		<u>6.522.634</u>	<u>5.491.645</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>4.163.868</u>	<u>4.034.746</u>
Egenkapital		<u>4.288.868</u>	<u>4.159.746</u>
Udskudt skat		<u>31.187</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>31.187</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.560.481</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>1.560.481</u>	<u>0</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.500	29.462
Gæld til tilknyttede virksomheder		31.487	0
Skyldig selskabsskat		5.232	743.287
Anden gæld		<u>575.879</u>	<u>559.150</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>642.098</u>	<u>1.331.899</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.202.579</u>	<u>1.331.899</u>
Passiver		<u>6.522.634</u>	<u>5.491.645</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.034.746	4.159.746
Årets resultat	0	129.122	129.122
Egenkapital ultimo	125.000	4.163.868	4.288.868

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	0	90
	0	90
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	103.307	63.707
Øvrige finansielle indtægter	2.776	11.404
	106.083	75.111
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	27.969	65.197
	27.969	65.197
	2017	2016
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	5.232	746.512
Ændring af udskudt skat	31.187	(847.573)
	36.419	(101.061)

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	0	30.379
Tilgange	<u>3.358.239</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.358.239</u>	<u>30.379</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>0</u>	<u>(30.379)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(30.379)</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>141.761</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>141.761</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>

Selskabets investeringsejendom består af en lejlighed til boligudlejning på 73 m² beliggende i København V. Ejendommen har ikke været udlejet i året.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der er for selskabets investeringsejendom fastsat et afkastkrav på 2,78%.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 534 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.318.283</u>
	<u>1.318.283</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Beltoft Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties

Noter

og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i Investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte investeringsejendom udgør 3.500 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Going concern

Ledelsen har vurderet, at going concern ikke er opfyldt, da selskabet forventes likvideret i 2018. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, men indregningen, måling, klassifikationen og opstillingen af regnskabsposter m.v. er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiviteter og forpligtelser realiseres.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabets nettoomsætning repræsenterer årets huslejeindtægter fra Investeringsejendomme.

Indtægter måles til dagsværdien af det modtagne eller tilgodehavende vederlag. Nettoomsætningen opgøres eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder løbende vedligeholdelsesomkostninger samt omkostninger til administration, tab på debitorer m.v. .

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Restværdien udgør 0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.]

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.