

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

## Lecaus ApS

Knudsbøllevvej 13, Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr. 33391927

### Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/6 2018



Ulrik Skov  
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Lecaus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 8. maj 2018

**Direktion**



Ulrik Skov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Lecaus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lecaus ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstilling 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.

Svendborg, den 8. maj 2018

**Revisionsfirmaet Edelbo**  
**Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen  
statsaut. revisor  
mne11737

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Lecaus ApS Knudsbøllevej 13, Tåsinge 5700 Svendborg
<b>CVR-nr.</b>	33391927
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2017 - 31. december 2017 7. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Ulrik Skov
<b>Revisor</b>	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
<b>Kontaktpersoner</b>	Ole Nielsen, statsaut. revisor Brian Høising, reg. revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i, at opkøbe ejendomme til brug for udlejning og hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på 19.669 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på 1.607.210 kr., og en egenkapital på -89.175 kr.

Ved regnskabsårets udløb er selskabet omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets hovedandpartshaver og direktør forventer, at selskabet reetablerer kapitalen ved indtjening fra ordinær drift inden for en kortere årrække.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Lecaus ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### **Lejeindtægt**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

## 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	299.600

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **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 nominal 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 acontoskatte.

## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>127.513</b>	<b>115.572</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.458	-28.459
<b>Driftsresultat</b>		<b>99.055</b>	<b>87.113</b>
Andre finansielle indtægter		0	11
Finansielle omkostninger		-65.811	-72.939
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.244</b>	<b>14.185</b>
Skat af årets resultat		-13.575	-9.402
<b>Årets resultat</b>		<b>19.669</b>	<b>4.783</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		19.669	4.783
<b>Resultatdisponering</b>		<b>19.669</b>	<b>4.783</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	<u>1.595.502</u>	<u>1.623.960</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.595.502</b></u>	<u><b>1.623.960</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>1.595.502</b></u>	<u><b>1.623.960</b></u>
Udskudte skatteaktiver		11.708	25.283
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>2.184</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.708</b></u>	<u><b>27.467</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>11.708</b></u>	<u><b>27.467</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>1.607.210</b></u>	<u><b>1.651.427</b></u>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	-169.175	-188.844
<b>Egenkapital</b>		<b>-89.175</b>	<b>-108.844</b>
Gæld til realkreditinstitutter		828.520	881.708
Gæld til banker		259.889	268.747
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.088.409</b>	<b>1.150.455</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		63.825	62.505
Gæld til banker		32.367	49.250
Anden gæld		89.800	92.393
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		421.984	405.668
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>607.976</b>	<b>609.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.696.385</b>	<b>1.760.271</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.607.210</b>	<b>1.651.427</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017	2016	
<b>1. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	1.722.530	1.558.455	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	164.075	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.722.530</b>	<b>1.722.530</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-98.570	-70.111	
Årets afskrivninger	-28.458	-28.459	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-127.028</b>	<b>-98.570</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.595.502</b>	<b>1.623.960</b>	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	80.000	80.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-188.844	-193.627	
Årets tilgang	19.669	4.783	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-169.175</b>	<b>-188.844</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	828.520	54.625	632.062
Gæld til banker	259.889	9.200	233.000
	<b>1.088.409</b>	<b>63.825</b>	<b>865.062</b>

## 5. Usikkerhed om going concern

Ved regnskabsårets udløb er selskabet omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets hovedandpartshaver og direktør forventer, at selskabet reetablerer kapitalen ved indtjening fra ordinær drift inden for en kortere årrække.

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit på 488.365 kr., er der afgivet pant i ejendommen Hulvejen 3, bogført værdi pr. 31/12 2017 776.537 kr.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit på 427.534 kr., er der afgivet pant i ejendommen Kastanie Allé 6, bogført værdi pr. 31/12 2017 818.969 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der afgivet pant, stort 300.000 kr., i ejendommen Kastanie Allé 6, bogført værdi pr. 31/12 2017 818.969 kr.