

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Lecaus ApS

Knudsbøllevvej 13, Tåsinge
5700 Svendborg

CVR-nr. 33391927

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7. juni 2019



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 · E-MAIL: 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

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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 31. maj 2019

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 2018 - 31. december 2018 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 31. maj 2019

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35486178



Ole Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lecaus ApS Knudsbøllevej 13, Tåsinge 5700 Svendborg
CVR-nr.	33391927
Regnskabsår	1. januar 2018 - 31. december 2018 8. regnskabsår
Direktion	Ulrik Skov
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	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 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på 15.631 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på 1.570.040 kr., og en egenkapital på -73.543 kr.

Ved regnskabsårets udløb er selskabet omfattet af kapitalbestemmelserne i Selskabslovens § 119. Selskabet har tabt mere end 50 % af selskabskapitalen. Selskabets hovedanpartshaver 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 regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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:

	Brugstid	Restværdi
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 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.

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.

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	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		120.368	127.513
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-28.458	-28.458
Driftsresultat		91.910	99.055
Finansielle omkostninger		-63.871	-65.811
Resultat før skat		28.039	33.244
Skat af årets resultat		-12.408	-13.575
Årets resultat		15.631	19.669
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.631	19.669
Resultatdisponering		15.631	19.669

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	1	<u>1.567.044</u>	<u>1.595.502</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.567.044</u>	<u>1.595.502</u>
Anlægsaktiver		<u>1.567.044</u>	<u>1.595.502</u>
Udskudte skatteaktiver		<u>2.996</u>	<u>11.708</u>
Tilgodehavender		<u>2.996</u>	<u>11.708</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.996</u>	<u>11.708</u>
Aktiver		<u>1.570.040</u>	<u>1.607.210</u>

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	80.000	80.000
Overført resultat	3	-153.543	-169.175
Egenkapital		-73.543	-89.175
Gæld til realkreditinstitutter		774.498	828.520
Gæld til banker		249.516	259.889
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.024.014	1.088.409
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.160	63.825
Gæld til banker		56.879	32.367
Selskabsskat		3.696	0
Anden gæld		10.300	18.800
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		396.534	421.984
Deposita		86.000	71.000
Kortfristede gældsforpligtelser		619.569	607.976
Gældsforpligtelser		1.643.583	1.696.385
Passiver		1.570.040	1.607.210
Usikkerhed om going concern	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2018	2017	
1. Grunde og bygninger			
Kostpris primo	1.722.530	1.722.530	
Kostpris ultimo	1.722.530	1.722.530	
Af- og nedskrivninger primo	-127.028	-98.570	
Årets afskrivninger	-28.458	-28.458	
Af- og nedskrivninger ultimo	-155.486	-127.028	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.567.044	1.595.502	
2. Virksomhedskapital			
Saldo primo	80.000	80.000	
Saldo ultimo	80.000	80.000	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
3. Overført resultat			
Saldo primo	-169.174	-188.844	
Årets tilgang	15.631	19.669	
Saldo ultimo	-153.543	-169.175	
4. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	774.498	55.460	572.375
Gæld til banker	249.516	10.700	205.000
	1.024.014	66.160	777.375

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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit på 452.582 kr., er der afgivet pant i ejendommen Hulvejen 3, bogført værdi pr. 31/12 2018 761.721 kr.

Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit på 408.300 kr., er der afgivet pant i ejendommen Kastanie Allé 6, bogført værdi pr. 31/12 2018 805.328 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 2018 805.328 kr.