

LBS & CMJ Ejendomme ApS

Flade Engvej 3, 9900 Frederikshavn
CVR-nr. 36 42 57 09

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.03.17

Lars Bo Sørensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

LBS & CMJ Ejendomme ApS
Flade Engvej 3
9900 Frederikshavn
Danmark
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 36 42 57 09
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Lars Bo Sørensen
Direktør Claus Muhlig Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for LBS & CMJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 20. januar 2017

Direktionen

Lars Bo Sørensen
Direktør

Claus Muhlig Jensen
Direktør

Til kapitalejeren i LBS & CMJ Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LBS & CMJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabet, 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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 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.

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.

Hjørring, den 20. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Frank
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 102.589 mod DKK 95.003 for tiden 06.11.14 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 247.592.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

	2016	06.11.14
Note	DKK	DKK
	210.465	231.249
Bruttofortjeneste		
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.023	-34.407
	187.442	196.842
Resultat før finansielle poster		
2 Finansielle omkostninger	-55.687	-68.698
	131.755	128.144
Resultat før skat		
3 Skat af årets resultat	-29.166	-33.141
	102.589	95.003
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	102.589	95.003
	102.589	95.003
I alt		

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	3.266.370	3.289.393
4	Materielle anlægsaktiver i alt	3.266.370	3.289.393
	Anlægsaktiver i alt	3.266.370	3.289.393
	Tilgodehavende selskabsskat	8.151	0
	Tilgodehavender i alt	8.151	0
	Likvide beholdninger	102.193	93.554
	Omsætningsaktiver i alt	110.344	93.554
	Aktiver i alt	3.376.714	3.382.947

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	197.592	95.003
Egenkapital i alt	247.592	145.003
Hensættelser til udskudt skat	24.958	9.628
Hensatte forpligtelser i alt	24.958	9.628
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.778.764	2.854.114
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.778.764	2.854.114
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	75.371	75.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
Gæld til associerede virksomheder	27.252	27.252
Deposita	170.175	200.550
Selskabsskat	0	23.513
Anden gæld	27.602	22.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	325.400	374.202
Gældsforpligtelser i alt	3.104.164	3.228.316
Passiver i alt	3.376.714	3.382.947
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 06.11.14 - 31.12.15		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	50.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	95.003
Saldo pr. 31.12.15	50.000	95.003
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	50.000	95.003
Forslag til resultatdisponering	0	102.589
Saldo pr. 31.12.16	50.000	197.592

	06.11.14
2016	31.12.15
DKK	DKK

1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	23.023	34.407
---	--------	--------

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	55.687	54.198
Øvrige finansielle omkostninger	0	14.500

I alt	55.687	68.698
-------	--------	--------

3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	13.849	23.513
Årets regulering af udskudt skat	15.330	9.628
Regulering af skat fra tidligere år	-13	0

I alt	29.166	33.141
-------	--------	--------

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.01.16	3.323.800
Kostpris pr. 31.12.16	3.323.800
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16	-34.407
Afskrivninger i året	-23.023
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16	-57.430
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16	3.266.370

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	75.371	2.473.482	2.854.135	2.929.114
I alt	75.371	2.473.482	2.854.135	2.929.114

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.854 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.266.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.