

LBS Skive ApS
Rettrup Kærvej 26, Gl. Rønbjerg, 7800 Skive

CVR-nr. 36 50 74 70

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Lars Bo Sevelsted
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for LBS Skive ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 26. maj 2017

Direktion

Lars Bo Sevelsted
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i LBS Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBS Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 revisorerets 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 opstillingen 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.

Struer, den 26. maj 2017

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent N. Rønne
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	LBS Skive ApS Rettrup Kærvej 26 Gl. Rønbjerg 7800 Skive
	CVR-nr.: 36 50 74 70
	Stiftet: 30. januar 2015
	Hjemsted: Skive
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Lars Bo Sevelsted, Rettrup Kærvej 26, 7800 Skive, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med sidste år bestået af at drive udlejning af ejendomme til beboelse og andre hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 32 t.kr. mod -6 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2016 udgjort et overskud på 32 t.kr. mod et underskud sidste år på 29 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 260 t.kr. mod 178 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 82 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 53 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 20,3 % af de samlede aktiver på 260 t.kr., hvilket er en stigning på 8,6 procentpoint i forhold til sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBS Skive ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	1/1 - 31/12 2016	30/1 - 31/12 2015
Bruttofortjeneste	31.908	-6.402
Værdiregulering af investeringsejendomme	31.158	0
Administrationsomkostninger	-16.001	-25.773
Resultat før finansielle poster	47.065	-32.175
Øvrige finansielle omkostninger	-6.456	-3.700
Resultat før skat	40.609	-35.875
Skat af årets resultat	-8.935	6.793
Årets resultat	31.674	-29.082
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	31.674	0
Disponeret fra overført resultat	0	-29.082
Disponeret i alt	31.674	-29.082

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>225.000</u>	<u>153.442</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>153.442</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>225.000</u>	<u>153.442</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>6.793</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>6.793</u>
	Likvide beholdninger	<u>34.628</u>	<u>18.164</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>34.628</u>	<u>24.957</u>
	Aktiver i alt	<u>259.628</u>	<u>178.399</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
2	Overført resultat	<u>2.592</u>	<u>-29.082</u>
	Egenkapital i alt	<u>52.592</u>	<u>20.918</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>2.142</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.142</u>	<u>0</u>
 Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	<u>204.894</u>	<u>157.481</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>204.894</u>	<u>157.481</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>204.894</u>	<u>157.481</u>
	Passiver i alt	<u>259.628</u>	<u>178.399</u>

3 Medarbejderforhold

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	153.442	0
Tilgang i årets løb	<u>40.400</u>	<u>153.442</u>
Kostpris 31. december	<u>193.842</u>	<u>153.442</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>31.158</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>31.158</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>225.000</u>	<u>153.442</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er en afkastprocent på 7,5 % lagt til grund.

2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-29.082	0
Årets overførte resultat	<u>31.674</u>	<u>-29.082</u>
	<u>2.592</u>	<u>-29.082</u>
	<u>1/1 - 31/12</u>	<u>30/1 - 31/12</u>
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>