

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2018

Lejbo Stevns ApS
Lundevej 13, LI Linde
4652 Hårlev

CVR nr. 37699071

Indsender:

Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 24. maj 2019

Dirigent

Lisbeth Aagaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
--	---

Balance pr. 31. december	7
--------------------------	---

Noter	9
-------	---

Anvendt regnskabspraksis	10
--------------------------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

Lejbo Stevns ApS
Lundevej 13, LI Linde
4652 Hårlev

CVR-nr.: 37699071
Stiftelsesdato: 18. maj 2016
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lisbeth Aagaard

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
24. maj 2019, på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for Lejbo Stevns ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 21. maj 2019

Direktion:

Lisbeth Aagaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lejbo Stevns ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lejbo Stevns ApS for regnskabsåret 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 Etiske 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.

Faxe, den 21. maj 2019

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard
Registreret revisor FSR
mne15606

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
Bruttofortjeneste/-tab		95.560	159.469
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		-43.147	0
Resultat før finansielle poster		52.413	159.469
Andre finansielle omkostninger		-39.924	-39.661
Ordinært resultat før skat		12.489	119.808
Skat af årets resultat		-2.916	-26.378
ÅRETS RESULTAT		9.573	93.430
Forslag til resultatdisponering			
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	52.900
Overført resultat		9.573	40.530
Disponeret i alt		9.573	93.430

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2.		
Grunde og bygninger		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Likvide beholdninger		<u>69.792</u>	<u>122.913</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>69.792</u>	<u>122.913</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>69.792</u>	<u>122.913</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.619.792</u></u>	<u><u>2.672.913</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2018	2017
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		428.733	419.160
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	52.900
Egenkapital i alt		478.733	522.060
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		98.057	107.549
Hensatte forpligtelser i alt		98.057	107.549
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser	3.		
Gæld til kreditinstitutter		1.640.000	1.640.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.640.000	1.640.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		386.002	388.304
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		403.002	403.304
Gældsforpligtelser i alt		2.043.002	2.043.304
PASSIVER I ALT		2.619.792	2.672.913
Ledelsesberetning	4.		
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5%point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- tkr. 250.

	Grunde og bygninger	
	2018	2017
2. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	2.061.141	
Tilgang	43.147	
Anskaffelsessum, ultimo	2.104.288	
Opskrivninger:		
Opskrivning, primo	488.859	
Årets opskrivninger	-43.147	
Opskrivninger, ultimo	445.712	
Bogført værdi, ultimo	2.550.000	
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.640.000	1.640.000

4. Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5%- point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- t.kr. 250.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 3.000.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Lejbo Stevns ApS 2018 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen for den periode ydelsen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.