

Lem Byggeinvest ApS

Bækbovej 1
6940 Lem St

CVR-nr. 51505719

Årsrapport for 2016/17
01-07-2016 - 30-06-2017

43. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2017

Tage Gjødesen
Dirigent

M. Erichsens Vej 2

6950 Ringkøbing

Tlf: 96 74 20 22

Fax: 96 74 21 33

Email: info@noe-kirkegaard.dk

Indholdsfortegnelse

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

Lem Byggeinvest ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Lem Byggeinvest 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lem st., den 30-11-2017

Direktion

Søren Lambæk
Direktør

Bestyrelse

Allan Sørensen
Formand

Søren Due Søndergaard

Martin Madsen

Søren Lambæk

Lem Byggeinvest ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Lem Byggeinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Lem Byggeinvest ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 Etske 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.

Ringkøbing, den 30-11-2017

Noe & Kirkegaard

Registrerede Revisorer A/S

CVR-nr. 15050586

Niels Kirkegaard

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Lem Byggeinvest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Lem Byggeinvest ApS Bækbovej 1 6940 Lem St
Telefon	97341046
CVR-nr.	51505719
Stiftelsesdato	16-10-1974
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Bestyrelse	Allan Sørensen, Formand Søren Due Søndergaard Martin Madsen Søren Lambæk
Direktion	Søren Lambæk, Direktør
Revisor	Noe & Kirkegaard Registrerede Revisorer A/S M. Erichsens Vej 2C 6950 Ringkøbing CVR-nr.: 15050586

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 36.074, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 2.051.482, og en egenkapital på kr. 209.749.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Ændringer til indregning og måling fremgår af anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Lem Byggeinvest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Ændret regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Anvendelse af årsregnskabslovens skema 1
2. Årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Punkt 1: Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændring i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Der er sket en tilpasning af benævnelserne af posterne under forpligtelser.

Punkt 2: Der er sket ændring i anvendt regnskabspraksis, således at der fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Ændringen har ikke medført ændringer i tidligere vurderede restværdier.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for regnskabsåret eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen såfremt udlejning har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, administration og ejendommens drift mv.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på 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	0%

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån 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 nominel 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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Lem Byggeinvest ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab		196.654	62.319
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-59.959	-59.959
Driftsresultat		136.695	2.360
Finansielle indtægter	1	118	308
Finansielle omkostninger	2	-77.045	-76.329
Resultat før skat		59.768	-73.661
Skat af årets resultat	3	-23.694	0
Årets resultat		36.074	-73.661
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.074	-73.661
Resultatdisponering		36.074	-73.661

Lem Byggeinvest ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	1.528.540	1.588.499
Materielle anlægsaktiver		1.528.540	1.588.499
Anlægsaktiver		1.528.540	1.588.499
Andre tilgodehavender		4.073	11.080
Tilgodehavender		4.073	11.080
Likvide beholdninger		518.869	439.897
Omsætningsaktiver		522.942	450.977
Aktiver		2.051.482	2.039.476

Lem Byggeinvest ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017	2016
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		9.749	-26.325
Egenkapital	5	209.749	173.675
Gæld til realkreditinstitutter		1.691.000	1.691.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.691.000	1.691.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.719	25.928
Selskabsskat		23.694	26.438
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		124.320	122.435
Kortfristede gældsforpligtelser		150.733	174.801
Gældsforpligtelser		1.841.733	1.865.801
Passiver		2.051.482	2.039.476
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2016/17	2015/16
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	118	308
	118	308
2. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	77.045	76.329
	77.045	76.329
3. Skat af årets resultat		
Årets beregnede skat	23.694	0
	23.694	0
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.997.951	2.997.951
Kostpris ultimo	2.997.951	2.997.951
Af- og nedskrivninger primo	-1.409.452	-1.349.493
Årets afskrivninger	-59.959	-59.959
Af- og nedskrivninger ultimo	-1.469.411	-1.409.452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.528.540	1.588.499

5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	200.000	-26.325	0	173.675
Forslag til årets resultatdisponering	0	36.074	0	36.074
	200.000	9.749	0	209.749

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.691.000	31.930	1.474.998
	1.691.000	31.930	1.474.998

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.691, er det givet pant i grunde og bygninger. hvis regnskabsmæssige værdi 30.06.2017 udgør t.kr. 1.529.

Lem Byggeinvest ApS

Noter

2016/17

2015/16