



LBM Ejendomme ApS

Rådmandsgade 70-74, 2200 København N

CVR-nr. 83 08 21 19

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2016.

Tina Doktor
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for LBM Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 19. maj 2016

Direktion

Gitte Mathiesen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i LBM Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LBM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, den 19. maj 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Tina Doktor
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LBM Ejendomme ApS
Rådmandsgade 70-74
2200 København N

CVR-nr.: 83 08 21 19
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
37. regnskabsår

Direktion

Gitte Mathiesen, direktør

Revision

RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bankforbindelse

Jyske Bank A/S

Dattervirksomhed

Auto-Mathies ApS, København

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive fabrikation og handel, herunder udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 12.493 kr. mod 10.669 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ejendommen er af Københavns Kommune hjemkaldt pr. 1. april 2020. Ejendommen afskrives under hensyntagen hertil.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste	265.368	240.632
1 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-243.089	-225.148
Driftsresultat	22.279	15.484
2 Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	10.570	8.046
Andre finansielle indtægter	0	32
3 Andre finansielle omkostninger	-10.044	-9.635
Resultat før skat	22.805	13.927
4 Skat af årets resultat	-10.312	-3.258
Årets resultat	12.493	10.669
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	12.493	10.669
Disponeret i alt	12.493	10.669

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	740.181	914.341
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	288.929
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>740.181</u>	<u>1.203.270</u>
7	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>65.280</u>	<u>65.280</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>65.280</u>	<u>65.280</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>805.461</u>	<u>1.268.550</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	215.073	231.303
	Tilgodehavende selskabsskat	0	21.461
	Andre tilgodehavender	<u>277.704</u>	<u>1.430</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>492.777</u>	<u>254.194</u>
	Likvide beholdninger	<u>501.339</u>	<u>415.675</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>994.116</u>	<u>669.869</u>
	Aktiver i alt	<u>1.799.577</u>	<u>1.938.419</u>

Balance 31. december

	2015	2014
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
8 Anpartskapital	225.000	225.000
9 Reserve for opskrivninger	960.844	960.844
10 Overført resultat	-25.802	-38.294
Egenkapital i alt	1.160.042	1.147.550
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	0	7.266
Hensatte forpligtelser i alt	0	7.266
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	254.487	387.728
Langfristede gældsforpligtelser i alt	254.487	387.728
Kortfristet del af langfristet gæld	135.000	130.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	3.237
Selskabsskat	6.578	0
Anden gæld	243.470	262.638
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	385.048	395.875
Gældsforpligtelser i alt	639.535	783.603
Passiver i alt	1.799.577	1.938.419
12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 kr.
1. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	174.160	174.160
Afskrivning på anlæg, driftsmateriel og inventar	56.653	50.988
Fortjeneste/tab ved salg af matr. anl.aktiver	12.276	0
	<u>243.089</u>	<u>225.148</u>
2. Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.570	8.046
	<u>10.570</u>	<u>8.046</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	10.044	9.635
	<u>10.044</u>	<u>9.635</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	17.578	539
Regulering af udskudt skat	-7.266	2.719
	<u>10.312</u>	<u>3.258</u>

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
5. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.248.662	3.248.662
Kostpris ultimo	3.248.662	3.248.662
Opskrivninger primo	1.095.844	1.095.844
Opskrivninger ultimo	1.095.844	1.095.844
Af- og nedskrivninger primo	-3.430.165	-3.256.005
Årets af-/nedskrivninger	-174.160	-174.160
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.604.325	-3.430.165
Regnskabsmæssig værdi ultimo	740.181	914.341
6. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	386.313	46.396
Tilgang i årets løb	0	339.917
Afgang i årets løb	-339.917	0
Kostpris ultimo	46.396	386.313
Af- og nedskrivninger primo	-97.384	-46.396
Årets af-/nedskrivninger	-56.653	-50.988
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	107.641	0
Af- og nedskrivninger ultimo	-46.396	-97.384
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	288.929

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum primo	65.280	65.280
Regnskabsmæssig værdi ultimo	65.280	65.280

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos LBM Ejendomme ApS kr.
Auto-Mathies ApS, København	51 %	19.696	-112.529	65.280
			31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
8. Anpartskapital				
Anpartskapital primo			225.000	225.000
			225.000	225.000
9. Reserve for opskrivninger				
Reserve for opskrivninger primo			960.844	960.844
			960.844	960.844
10. Overført resultat				
Overført resultat primo			-38.295	-48.963
Årets overførte overskud eller underskud			12.493	10.669
			-25.802	-38.294

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter	389.487	517.728
	389.487	517.728
Heraf forfalder inden for 1 år	-135.000	-130.000
	254.487	387.728

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 740 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Nykredit Leasing A/S, omfattende leasingkontrakter indgået med AutoMathies ApS.

13. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBM Ejendomme 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 nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandel i tilknyttet virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger (hjemfald)	35 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi, såfremt denne lavere værdi forventes vedvarende.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LBM Ejendomme ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden frem til 2016 blive nedsat til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.