

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

LSB Ejendomme ApS

CVR-nr.: 25799488

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 3/3 2015.

Michael Ræbild Lund, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
Ledelsesberetning m.v.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar 2014 - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 16

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 for LSB Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup den 27. februar 2015

Direktion:



Michael Ræbild Lund



Henrik Staun Bendtsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i LSB Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LSB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

Supplerende oplysning vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse er opmærksom på kapitaltabsreglerne og vi skal blot henvise til omtalen heraf i note 6.

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.

Fårup den 27. februar 2015

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ole Vestergaard

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LSB Ejendomme ApS
Jellingvej 10
9230 Svenstrup J
Telefon: 98 34 13 13
CVR-nr.: 25799488
Stiftelsesdato: 18. december 2000
Hjemsted: Aalborg

Direktion

Michael Ræbild Lund
Henrik Staun Bendtsen

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Bakkevænget 16
8990 Fårup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme samt køb og videresalg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat af anses for tilfredsstillende.

Ledelsen forventer at selskabets igangværende aktiviteter vil give et positivt resultat for 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsen er opmærksom på at selskabet har tabt mere en halvdelen af egenkapital ved regnskabsårets udløb.

Ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via overskudsgivende aktiviteter i de kommende år, og årsrapporten er derfor aflagt under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for LSB Ejendomme ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

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.

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 fra gå 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer og gæld mv.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	5.000.000

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes som omkostning i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat før skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill. Eventuel betalt mer- eller mindreværdi i forhold til andel af indre værdi korrigeres i årets resultat. Andel i de associerede virksomheders skat og ekstraordinære poster indregnes under skat af ordinært resultat henholdsvis ekstraordinært resultat efter skat.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen .

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

Noter	2014	2013
Bruttofortjeneste	759.924	154.375
Personaleomkostninger	0	0
Resultat før afskrivninger	759.924	154.375
2 Afskrivninger	-85.652	-85.652
Resultat før renter	674.272	68.723
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	487.059	248.971
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
Finansielle indtægter	2	29.589
Finansielle udgifter	-831.377	-787.089
Resultat før skat	329.956	-439.806
1 Skat	126.150	-40.263
Årets resultat	456.107	-480.070
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overførsel til næste år	456.107	-480.070
Anvendt i alt	456.107	-480.070

Balance

Noter	31/12 2014	31/12 2013
2 Grunde og bygninger	8.661.639	8.747.291
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.661.639</u>	<u>8.747.291</u>
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	2.912.963	2.425.904
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.912.963</u>	<u>2.425.904</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.574.602</u>	<u>11.173.195</u>
1 Tilgodehavende selskabsskat	0	436
Skatteaktiv	594.157	540.989
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber	42.500	30.000
Periodeafgrænsningsposter	65.247	67.857
Andre tilgodehavender	3.428	2.992
Tilgodehavender i alt	<u>705.332</u>	<u>642.274</u>
Værdipapirer	<u>133.000</u>	<u>243.126</u>
Likvide beholdninger	<u>1.745</u>	<u>1.743</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>840.077</u>	<u>887.143</u>
Aktiver i alt	<u>12.414.679</u>	<u>12.060.338</u>

Balance			
Noter		31/12 2014	31/12 2013
3	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overkurs ved emission	295.000	295.000
3	Overført resultat	-3.830.064	-4.286.171
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Egenkapital i alt	-3.405.064	-3.861.171
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
	Hensættelse i alt	0	0
4	Prioritetsgæld	5.546.000	5.546.000
4	Banklån	1.838.382	1.985.499
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.384.382	7.531.499
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	239.407	306.415
	Bankgæld	930.905	1.011.556
	Mellemregning med tilknyttede selskaber	7.127.460	6.920.515
	Anden gæld	137.590	151.523
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.435.362	8.390.009
	Gældsforpligtelser i alt	15.819.743	15.921.509
	Passiver i alt	12.414.679	12.060.338
5	Eventualforpligtelser og sikkerheder		
6	Selskabets kapitalforhold		
7	Ejerforhold		

Noter

	2014	2013
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	-126.150	40.263
Indtægtsført skat i alt	-126.150	40.263
Beregnet skat for 2014	0	0
Betalt aconto for 2014	0	436
Tilgodehavende skat for 2014	0	436
2. Anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	
Kostpris pr. 31/12 2013	9.282.616	9.282.616
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Kostpris pr. 31/12 2014	9.282.616	9.282.616
Opskrivninger pr. 31/12 2013	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 31/12 2014	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2013	535.325	449.673
Årets afskrivning	85.652	85.652
Afskrivning vedr. afgang	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2014	620.977	535.325
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	8.661.639	8.747.291

Noter

3. Finansielle anlægsaktiver

	Datter- virksomhed
Kostpris pr. 31/12 2013	2.356.410
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>2.356.410</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2013	69.494
Årets opskrivning	487.059
Opskrivninger pr. 31/12 2014	<u>556.553</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	0
Årets nedskrivning	0
Nedskrivninger pr. 31/12 2014	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>2.912.963</u>

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Regnskabsm. værdi hos LSB Ejen- domme ApS
LSK Ejendomshandel ApS	-56.986	-4.380	50%	0
Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS	2.912.963	487.059	100%	2.912.963

3. Egenkapital

	Selskabs kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat
Saldo pr. 31/12 2013	130.000	295.000	-4.286.171
Årets resultat	0	0	456.107
Saldo pr. 31/12 2014	<u>130.000</u>	<u>295.000</u>	<u>-3.830.064</u>

Anpartskapitalen består af 260 stk. á nom 500.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	5.546.000	0	5.546.000
Anlægs lån	1.066.476	113.407	419.000
Udlandslån	1.011.313	126.000	381.313
	<u>7.623.789</u>	<u>239.407</u>	<u>6.346.313</u>

Noter

5. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der udstedt ejerpantebrev på DKK 5.710.000 tinglyst i ejendommen Jellingvej 10, 9230 Svenstrup.

Der er afgivet alskylderklæring overfor Lund & Staun A/S i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2014 udgør 0. Lund & Staun A/S har en positiv egenkapital på DKK 7 mio.

Der er afgivet alskylderklæring overfor Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS i forhold til selskabets kreditter i Spar Nord Bank, som pr. 31/12 2014 udgør DKK 3,4 mio. Fælleshåbsvej 15, Brejning ApS har en positiv egenkapital på DKK 2,9 mio.

Herudover er der ingen kendte eventualforpligtelser og sikkerheder.

6. Selskabets kapitalforhold

Ledelsen er opmærksom på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved fremtidig overskudsgivende drift.

Ledelsen forventer at selskabets igangværende aktiviteter vil give et positivt resultat for 2015.

7. Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

MRL-LSL Holding ApS, Moldbjergvej 5, Moldbjerg, 9240 Nibe
H. Staun Holding ApS, Vokslevvej 35, 9240 Nibe
Boye/Holst Holding ApS, Hobrovej 103, Vokslev, 9240 Nibe.