

LBN properties ApS
Rosenalle 54, 6920 Videbæk

CVR-nr. 37 58 67 73

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2019.

Lars Birckjær Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for LBN properties 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 26. november 2019

Direktion

Lars Birckjær Nielsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i LBN properties ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LBN properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrige reguleringer

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejere og overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210 stk. 1 ydet et lån til selskabets kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Lånet er udloddet som fordring efter statusdagen og låneforholdet er dermed bragt til ophør.

Selskabet har i forbindelse med udbetaling ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af årsregnskabsloven

Selskabets årsrapport er ikke indsendt til Erhvervsstyrelsen inden for den i årsregnskabsloven fastsatte frist, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Videbæk, den 26. november 2019

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	LBN properties ApS Rosenalle 54 6920 Videbæk
	CVR-nr.: 37 58 67 73
	Stiftet: 31. marts 2016
	Hjemsted: Videbæk
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018 3. regnskabsår
Direktion	Lars Birckjær Nielsen, Direktør
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Hjejlevej 16 6920 Videbæk
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S Sølvgade 24 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af og investere i og udleje fast ejendom samt øvrige investeringer og aktiviteter alt efter direktionens skøn.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -978.242 mod -589.888 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.259.438 mod -859.562 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Efter statusdagen har selskabet modtaget et skattefrit koncerntilskud på 3.700.000 kr., hvilket har reetableret egenkapitalen.

Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse er også udloddet efter statusdagen og dermed ikke længere en del af selskabets balance.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBN properties ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttotab	-978.242	-589.888
2 Personaleomkostninger	-91.500	0
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-184.530	-133.962
Driftsresultat	-1.254.272	-723.850
4 Andre finansielle indtægter	67.047	60.402
5 Øvrige finansielle omkostninger	-72.213	-196.114
Resultat før skat	-1.259.438	-859.562
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-1.259.438	-859.562
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-1.259.438	-859.562
Disponeret i alt	-1.259.438	-859.562
Ekstraordinært udbytte vedtaget efter regnskabsårets udløb	816.595	0

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
6	Grunde og bygninger	3.292.288	3.292.288
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	427.344	898.547
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.719.632</u>	<u>4.190.835</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.719.632</u>	<u>4.190.835</u>
Omsætningsaktiver			
	Fremstillede varer og handelsvarer	<u>29.003</u>	<u>29.003</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>29.003</u>	<u>29.003</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	69.375	69.375
	Andre tilgodehavender	75.139	2.632
8	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	681.237	645.129
	Periodeafgrænsningsposter	0	278.452
	Tilgodehavender i alt	<u>825.751</u>	<u>995.588</u>
	Likvide beholdninger	<u>138.855</u>	<u>1.056.443</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>993.609</u>	<u>2.081.034</u>
	Aktiver i alt	<u>4.713.241</u>	<u>6.271.869</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
9	Overført resultat	-2.488.701	-1.229.263
	Egenkapital i alt	-2.438.701	-1.179.263
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	134.566
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.040.500	7.261.066
	Anden gæld	111.442	55.500
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.151.942	7.451.132
	Gældsforpligtelser i alt	7.151.942	7.451.132
	Passiver i alt	4.713.241	6.271.869

1 Usikkerhed om going concern

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2018	2017
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Efter statusdagen har selskabet modtaget et skattefrit koncerntilskud på 3.700.000 kr., hvilket har reetableret egenkapitalen.		
Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse er også udloddet efter statusdagen og dermed ikke længere en del af selskabets balance.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	91.500	0
	91.500	0
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	103.237	133.962
Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver	81.293	0
	184.530	133.962
4. Andre finansielle indtægter		
Renter på mellemregning med selskabsdeltager	67.047	57.978
Skattefrie renter	0	2.424
	67.047	60.402
5. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	69.708	168.879
Andre finansielle omkostninger	2.505	27.235
	72.213	196.114

Noter

6. Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2018	3.292.288	3.156.655
Tilgang i årets løb	0	135.633
Kostpris 31. december 2018	3.292.288	3.292.288
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	3.292.288	3.292.288

7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar 2018	1.051.499	569.730
Tilgang i årets løb	68.828	481.770
Afgang i årets løb	-569.730	0
Kostpris 31. december 2018	550.597	1.051.500
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-152.953	-18.991
Årets afskrivninger	-103.237	-133.962
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	132.937	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	-123.253	-152.953
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	427.344	898.547

8. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Nedskrivning	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2018
Direktion	10,05	0	0	681.237

9. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	-1.229.263	-369.701
Årets overførte overskud eller underskud	-1.259.438	-859.562
	-2.488.701	-1.229.263

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebrev på i alt DKK 1.400.000, der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi af 3.292.288 kr. pr. 31-12-2018

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er et ikke aktiveret skatteaktiv på t.kr. 472.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LBN Holding 2002 ApS, CVR-nr. 26905575 som administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er oplyst i LBN Holding 2002 ApS årsrapport.