

LBO EJENDOMME ApS

Årsrapport

1. oktober 2011 - 30. september 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/03/2013

Lars-Bo Ottesen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

LBO EJENDOMME ApS

Prinsessegade 33

7000 Fredericia

Telefonnummer: 43331592

Fax: 75915045

CVR-nr: 30080246

Regnskabsår: 01/10/2011 - 30/09/2012

Revisor

BRANDT STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vendersgade 26

7000 Fredericia

CVR-nr: 25492145

P-enhed: 1016112433

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for LBO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse af de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 20. marts 2013

Direktion

Lars-Bo Ottesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i LBO Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for LBO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af udlejningsejendommene, der i årsrapporten er indregnet til ca. 18 mio. kr. Udlejningsejendommenes afkast er utilstrækkeligt i forhold til de aktuelle markedsmæssige krav til forrentning. Med udgangspunkt i et skærpet afkastkrav på gennemsnitligt 7% er det beregnet, at ejendommene samlet er værdiansat ca. 6 mio. kr. for højt, hvilket tilsvarende er gældende for årets resultat og egenkapital.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af det i forbeholdet anførte, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 til 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen, bortset fra effekten af det i forbeholdet anførte, indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at tage forbehold henviser vi til note 1, hvori der redegøres for usikkerhed omkring finansieringen af selskabets ejendomme. Vi er enige i beskrivelsen, men skal henlede opmærksomheden på den forøgede usikkerhed omkring finansieringen. Såfremt der ikke opnås tilstrækkelig finansiering, vil selskabet tvinges til at afhænde ejendommene med væsentlige tab til følge.

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på, at selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser, hvorefter ledelsen skal redegøre for planer der fører til reetablering af selskabskapitalen eller opløsning af selskabet. Disse forudsætninger er ikke overholdt, hvorfor ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Fredericia, 20/03/2013

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
Brandt Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af beboelsesejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat svarer til forventningerne.

Vi har drøftet de finansieringsmæssige udfordringer med vores kreditgivere, hvorefter det er vores opfattelse, at vi under en række skærpede forudsætninger fortsat råder over tilstrækkelig likviditet i en tidsbegrænset periode til videreførelse af vores planer. Vi skal gøre opmærksom på den forøgede risiko i forbindelse med vores fortsatte finansieringsmuligheder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling

Bortset fra ovenstående har der ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 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.

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.

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætning med fradrag af direkte og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatte-ordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendommene værdiansættes til dagsværdi svarende til lejeindtægten med fradrag af direkte driftsomkostninger (ejendomsskat, forsikringer, renovation mv.). Nettolejeindtægten kapitaliseres med en aktuel markedsmæssig forrentning, der for selskabets ejendomme gennemsnitligt udgør ca. 4,0 %.

Tilgodehavender

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

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabs-mæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 25%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2011 - 30. sep 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		907.039	598.143
Andre finansielle indtægter		1.825	1.630
Andre finansielle omkostninger		-624.629	-827.921
Ordinært resultat før skat		284.235	-228.148
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		284.235	-228.148
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		284.235	-228.148
I alt		284.235	-228.148

Balance 30. september 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		18.414.210	18.414.210
Materielle anlægsaktiver i alt		18.414.210	18.414.210
Anlægsaktiver i alt		18.414.210	18.414.210
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.048	1.423
Tilgodehavender i alt		7.048	1.423
Likvide beholdninger		0	3.086
Omsætningsaktiver i alt		7.048	4.509
AKTIVER I ALT		18.421.258	18.418.719

Balance 30. september 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		-1.012.321	-1.296.556
Egenkapital i alt	1	-887.321	-1.171.556
Gæld til realkreditinstitutter		10.663.008	10.715.602
Gæld til banker		6.418.274	6.657.406
Anden gæld		512.612	500.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt		17.593.894	17.873.408
Gæld til banker		176.051	115.035
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.168.252	1.173.185
Anden gæld		88.318	63.871
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		282.064	364.776
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.714.685	1.716.867
Gældsforpligtelser i alt		19.308.579	19.590.275
PASSIVER I ALT		18.421.258	18.418.719

Noter

1. Egenkapital i alt

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	-1.296.556	-1.171.556
Årets resultat	0	284.235	284.235
Egenkapital ultimo	125.000	-1.012.321	-887.321

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Væsentlige usikkerheder

Vi henviser til ledelsesberetningen, hvori der redegøres for usikkerhed omkring finansieringen af selskabets ejendomme. Vi skal henlede opmærksomheden på den forøgede usikkerhed omkring finansieringen. Såfremt der ikke opnås tilstrækkelig finansiering, vil selskabet tvinges til at afhænde ejendommene med væsentlige tab til følge.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er kautionist for koncernens samlede forpligtelser til pengeinstitutter.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitutter er der givet pant i udlejningsejendomme samt likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 18.414.

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 21. mar 2013.