



Hobrovej 317  
Postbox 7034  
9200 Aalborg SV  
Tlf.: 9811 3333  
Fax: 9811 3434  
revicor@revicor.dk  
www.revicor.dk

# **LL MB Ejendomsinvest ApS**

**Nyvej 17 - 21  
9460 Brovst**

**CVR-nr. 10 13 30 17**

## **Årsrapport for 2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. oktober 2019

---

Mads Fisker Thorsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for LL MB Ejendomsinvest 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. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brovst, den 30. oktober 2019

### Direktion

Brian Krabbe Johansen  
direktør

Mads Fisker Thorsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i LL MB Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for LL MB Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. oktober 2019

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LL MB Ejendomsinvest ApS  
Nyvej 17 - 21  
9460 Brovst

CVR-nr.: 10 13 30 17

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Jammerbugt Kommune

### Direktion

Brian Krabbe Johansen, direktør  
Mads Fisker Thorsen, direktør

### Revisor

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udleje lokaler og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 161.790, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.821.411.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LL MB Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Indtægter ved udleje indregnes i resultatopgørelsen med den del der vedrører regnskabsåret.

### Ejendomsudgifter

Omkostninger der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25-50 år	4.860 tkr.



## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat 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 regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>557.836</b>	<b>623.120</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>557.836</b>	<b>623.120</b>
Af- og nedskrivninger		<u>-170.143</u>	<u>-169.833</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>387.693</b>	<b>453.287</b>
Finansielle omkostninger		<u>-179.877</u>	<u>-159.449</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>207.816</b>	<b>293.838</b>
Skat af årets resultat		<u>-46.026</u>	<u>-68.355</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>161.790</u></b>	<b><u>225.483</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>161.790</u>	<u>225.483</u>
		<b><u>161.790</u></b>	<b><u>225.483</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>8.688.193</u>	<u>8.821.140</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>8.688.193</b></u>	<u><b>8.821.140</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.688.193</b></u>	<u><b>8.821.140</b></u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.792</u>	<u>20.061</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>9.792</b></u>	<u><b>20.061</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>210.751</b></u>	<u><b>54.075</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>220.543</b></u>	<u><b>74.136</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.908.736</b></u></u>	<u><u><b>8.895.276</b></u></u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.696.411	2.534.621
<b>Egenkapital</b>	3	<b><u>2.821.411</u></b>	<b><u>2.659.621</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		330.535	294.805
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>330.535</u></b>	<b><u>294.805</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.654.780	3.878.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>3.654.780</u></b>	<b><u>3.878.596</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	223.818	221.844
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		400.000	400.000
Selskabsskat		1.296	26.026
Anden gæld		1.444.996	1.382.484
Deposita		31.900	31.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.102.010</u></b>	<b><u>2.062.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.756.790</u></b>	<b><u>5.940.850</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.908.736</u></b>	<b><u>8.895.276</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Der udbetales ikke vederlag til direktionen.

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. juli 2018	10.476.940
Tilgang i årets løb	<u>37.196</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>10.514.136</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	1.655.800
Årets afskrivninger	<u>170.143</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>1.825.943</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>8.688.193</u></b>

## 3 Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	125.000	2.534.621	2.659.621
Årets resultat	<u>0</u>	<u>161.790</u>	<u>161.790</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.696.411</u></b>	<b><u>2.821.411</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.100.440	3.878.598	223.818	2.742.088
	<b>4.100.440</b>	<b>3.878.598</b>	<b>223.818</b>	<b>2.742.088</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.879, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 2.000 i grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør pr. 30/6 2019 tkr. 8.688.