



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**LBL Ejendomsinvest A/S**  
**Birkevænget 18**  
**4200 Slagelse**

CVR-nummer: 10937779

---

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**  
(35. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

---

**Lis Lauritzen**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/2022	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021/2022	11
Anvendt regnskabspraksis	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LBL Ejendomsinvest A/S Birkevænget 18 4200 Slagelse
	CVR-nr.: 10 93 77 79
<b>Bestyrelse</b>	Jeannette Lauritzen, formand Katja Lauritzen Lis Lauritzen
<b>Direktion</b>	Lis Lauritzen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Sjælland Schweizerpladsen 6 4200 Slagelse
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for LBL Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 17. november 2022

### Direktion

Lis Lauritzen

### Bestyrelse

Jeannette Lauritzen  
Formand

Katja Lauritzen

Lis Lauritzen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i LBL Ejendomsinvest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for LBL Ejendomsinvest A/S for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Slagelse, den 17. november 2022

**MØLLER & MADSEN**  
**REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB**  
CVR-nr. 30 83 56 54

Torben Gudmundsen, HD  
registreret revisor  
mne17268

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022**

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.316.078</b>	<b>166.282</b>
Finansielle indtægter	1.200	14.240
Andre finansielle omkostninger	-19.733	-9.851
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.297.545</b>	<b>170.671</b>
2 Skat af årets resultat	-470.426	-37.533
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>1.827.119</u></b>	<b><u>133.138</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.827.119	133.138
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>1.827.119</u></b>	<b><u>133.138</u></b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Grunde og bygninger	1.000.000	4.200.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.200.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.200.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Periodeafgrænsningsposter	4.921	4.755
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.921</b>	<b>4.755</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre værdipapirer og kapitalandele	29.600	30.200
	<hr/>	<hr/>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>29.600</b>	<b>30.200</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>6.210.640</b>	<b>715.103</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>6.245.161</b>	<b>750.058</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>7.245.161</b>	<b>4.950.058</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for opskrivninger	0	1.508.174
Overført resultat	4.836.801	1.501.508
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.336.801</b>	<b>3.509.682</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	0	505.802
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>505.802</b>
	<hr/>	<hr/>
Deposita	73.500	73.500
Selskabsskat	975.964	36.608
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.049.464</b>	<b>110.108</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	817.582	780.975
Anden gæld	21.314	23.491
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>858.896</b>	<b>824.466</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>1.908.360</b>	<b>934.574</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>7.245.161</b>	<b>4.950.058</b>
	<hr/>	<hr/>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktiekapital primo	500.000	500.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Aktiekapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Reserve for opskrivninger primo	1.508.174	1.508.174
Opskrivningshenlæggelse til frie reserver	-1.508.174	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Reserve for opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>1.508.174</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	1.501.508	1.368.370
Årets resultat	1.827.119	133.138
Overført fra reserve for opskrivninger	1.508.174	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>4.836.801</b>	<b>1.501.508</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>5.336.801</b>	<b>3.509.682</b>
	<hr/>	<hr/>

**NOTER**

**1 Personaleomkostninger**

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	976.228	36.608
Regulering af udskudt skat	-505.802	925
	<u>470.426</u>	<u>37.533</u>

	<b>Gæld i alt primo</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita	73.500	73.500	0
Selskabsskat	36.608	975.964	0
	<u>110.108</u>	<u>1.049.464</u>	<u>0</u>

**NOTER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
<i>Værdi ultimo indregnet i balancen</i>		
Børsnoterede aktier	29.600	30.200
	<hr/>	<hr/>
	<b>29.600</b>	<b>30.200</b>
	<hr/>	<hr/>
<i>Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Børsnoterede aktier - urealiseret gevinst	0	14.240
	<hr/>	<hr/>
	<b>0</b>	<b>14.240</b>
	<hr/>	<hr/>
<i>Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen</i>		
Børsnoterede aktier - urealiseret tab	600	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>600</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Hæftelser**

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtigelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for LBL Ejendomsinvest A/S for 2021/2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet LLB Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	30 %

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lis Lauritzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lis Lauritzen

Direktør

ID: bcfc7975-1fa7-4176-b168-4561b522e94f

Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 12:21:01

Underskrevet med MitID



## Lis Lauritzen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lis Lauritzen

Dirigent

ID: bcfc7975-1fa7-4176-b168-4561b522e94f

Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 12:21:01

Underskrevet med MitID



## Torben Gudmundsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Torben Gudmundsen

Revisor

ID: 1191579322157

Tidspunkt for underskrift: 17-11-2022 kl.: 13:34:02

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2b4eccgmNRw248750744

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).