

# **L.B.L. Holding ApS**

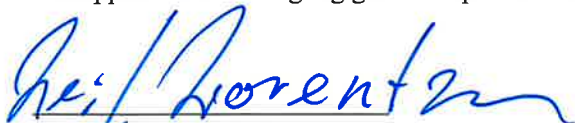
**Grønager 40, 4000 Roskilde**

**CVR-nr. 25 90 67 13**

## **Årsrapport**

**2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2022.



**Leif Bryde Lorentzen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for L.B.L. Holding 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. oktober 2022

Direktion



Leif Bryde Lorentzen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i L.B.L. Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.B.L. Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu. I overensstemmelse med revisorlovens § 16, stk. 4 skal vi oplyse, at vi ikke har været uafhængige ved opstilling af årsregnskabet.

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.

Viby Sj., den 26. oktober 2022

### Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Skovbjerg Kristiansen  
statsautoriseret revisor  
mne31448

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

L.B.L. Holding ApS  
Grønager 40  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 25 90 67 13  
Stiftet: 28. december 2000  
Hjemsted: Lejre  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
22. regnskabsår

**Direktion**

Leif Bryde Lorentzen

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje investeringsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 476.387 mod 467.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 98.226 mod 1.271.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for L.B.L. Holding 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 til nettorealisationsevnen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationsevnen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>476.387</b>	<b>467</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-133.469	1.362
2 Personaleomkostninger	-120.000	-120
<b>Driftsresultat</b>	<b>222.918</b>	<b>1.709</b>
Andre finansielle indtægter	6.755	7
3 Øvrige finansielle omkostninger	-103.516	-81
<b>Resultat før skat</b>	<b>126.157</b>	<b>1.635</b>
Skat af årets resultat	-27.931	-364
<b>Årets resultat</b>	<b>98.226</b>	<b>1.271</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	90
Overføres til overført resultat	0	1.181
Disponeret fra overført resultat	-101.774	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>98.226</b>	<b>1.271</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	10.395.000	10.513
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.395.000</u>	<u>10.513</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	337.762	338
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>337.762</u>	<u>338</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.732.762</u></b>	<b><u>10.851</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	6.755	10
Periodeafgrænsningsposter	300	0
Tilgodehavender i alt	<u>7.055</u>	<u>10</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>7.055</u></b>	<b><u>10</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.739.817</u></b>	<b><u>10.861</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>	2022	2021
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	159.000	159
Overført resultat	5.931.981	6.034
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	90
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.290.981</b>	<b>6.283</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.521.825	1.494
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.521.825</b>	<b>1.494</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.132.176	2.570
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.132.176	2.570
Kortfristet del af langfristet gæld	413.257	222
Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.000	15
Selskabsskat	3.410	17
Anden gæld	355.168	260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	794.835	514
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.927.011</b>	<b>3.084</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.739.817</b>	<b>10.861</b>

8 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

**Noter**

	2021/22 kr.	2020/21 t.kr.
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering af investeringsejendomme	-133.469	1.362
	<b>-133.469</b>	<b>1.362</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	120.000	120
	<b>120.000</b>	<b>120</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	103.516	81
	<b>103.516</b>	<b>81</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2021	8.583.969	8.584
Tilgang i årets løb	16.000	0
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>8.599.969</b>	<b>8.584</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2021	1.928.500	567
Årets regulering til dagsværdi	-133.469	1.362
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2022</b>	<b>1.795.031</b>	<b>1.929</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>10.395.000</b>	<b>10.513</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, baseret på indgåede lejekontrakter. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. En stigning i afkastkravet på 0,5%-point medfører en negativ værdiregulering på 715 t.kr.

### 5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. oktober 2021	337.762	338
<b>Kostpris 30. september 2022</b>	<b>337.762</b>	<b>338</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>337.762</b>	<b>338</b>

### 6. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.372.276	2.751
Heraf forfalder inden for 1 år	-240.100	-181
	<b>2.132.176</b>	<b>2.570</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.106.400	1.855

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt 2.372 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 10.395 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.352 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**Noter**

---

**8. Oplysninger om dagsværdi**

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 30. september 2022	<u>10.395.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-133.469</u>

**9. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Danline Butiksinventar ApS's gæld til pengeinstitut på max. 250 t.kr. Bankgælden udgør pr. 30. september 2022 i alt 673 t.kr.