

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01

www.grantthornton.dk

L.B.L. Holding ApS

Grønager 40, 4000 Roskilde

CVR-nr. 25 90 67 13

Årsrapport

2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

7/11 Dec 23



Leif Bryde Lorentzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. november 2023

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 2022 - 30. september 2023 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 6. november 2023

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor
mnc31448

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
23. regnskabsår

Direktion

Leif Bryde Lorentzen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt 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 570.708 mod 475.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.255.231 mod 98.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme".

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 nettorealisationseværdien 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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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>2022/23</u> kr. | <u>2021/22</u> t.kr. |
|--|-----------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | 570.708 | 475 |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.295.000 | -133 |
| 2 Personaleomkostninger | -120.000 | -120 |
| Driftsresultat | -1.844.292 | 222 |
| Andre finansielle indtægter | 6.755 | 7 |
| 3 Øvrige finansielle omkostninger | -53.853 | -103 |
| Resultat før skat | -1.891.390 | 126 |
| Skat af årets resultat | 636.159 | -28 |
| Årets resultat | -1.255.231 | 98 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 58.900 | 200 |
| Disponeret fra overført resultat | -1.314.131 | -102 |
| Disponeret i alt | -1.255.231 | 98 |

Balance 30. september

| Aktiver | | 2023 | 2022 |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 4 | Investeringsejendomme | 8.100.000 | 10.396 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>8.100.000</u> | <u>10.396</u> |
| 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 337.762 | 338 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>337.762</u> | <u>338</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>8.437.762</u> | <u>10.734</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 1.000 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 13.510 | 7 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 390 | 0 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>14.900</u> | <u>7</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>14.900</u> | <u>7</u> |
| | Aktiver i alt | <u>8.452.662</u> | <u>10.741</u> |

Balance 30. september

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|-------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 159.000 | 159 |
| Overført resultat | 4.617.850 | 5.932 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 58.900 | 200 |
| Egenkapital i alt | <u>4.835.750</u> | <u>6.291</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 1.076.604 | 1.522 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>1.076.604</u> | <u>1.522</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 6 Gæld til realkreditinstitutter | 1.746.143 | 2.132 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.746.143 | 2.132 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 304.355 | 413 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 46.580 | 23 |
| Selskabsskat | 29.062 | 3 |
| Anden gæld | 414.168 | 357 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 794.165 | 796 |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>2.540.308</u> | <u>2.928</u> |
| Passiver i alt | <u>8.452.662</u> | <u>10.741</u> |
| 8 Oplysninger om dagsværdi | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 9 Eventualposter | | |

Noter

| | 2022/23 kr. | 2021/22 t.kr. |
|--|-------------------|------------------|
| 1. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -2.295.000 | -133 |
| | -2.295.000 | -133 |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 120.000 | 120 |
| | 120.000 | 120 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
| 3. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | 53.853 | 103 |
| | 53.853 | 103 |
| 4. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. oktober 2022 | 8.599.969 | 8.584 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 16 |
| Kostpris 30. september 2023 | 8.599.969 | 8.600 |
| Regulering til dagsværdi 1. oktober 2022 | 1.795.031 | 1.929 |
| Årets regulering til dagsværdi | -2.295.000 | -133 |
| Regulering til dagsværdi 30. september 2023 | -499.969 | 1.796 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023 | 8.100.000 | 10.396 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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. Der er anvendt satser mellem 7,75% og 8,75%

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.100 t.kr. pr. 30. september 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 450 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 531 t.kr.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

| | | |
|---|----------------|------------|
| Kostpris 1. oktober 2022 | 337.762 | 338 |
| Kostpris 30. september 2023 | 337.762 | 338 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023 | 337.762 | 338 |

6. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|------------------|--------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 1.984.143 | 2.372 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -238.000 | -240 |
| | 1.746.143 | 2.132 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 800.000 | 1.106 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på ialt 1.984 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 8.100 t.kr.

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

Noter

8. Oplysninger om dagsværdi

| | Investerings- ejendomme kr. |
|--|--|
| Dagsværdi 30. september 2023 | <u>8.100.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-2.295.000</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 2023 i alt 664 t.kr.