

# **LB Ejendomme ApS**

**Old Gyde 39**

**5620 Glamsbjerg**

**CVR-nr. 26 48 05 07**

**Årsrapport**

**2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 26/03 2018

---

Lars Broe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LB Ejendomme ApS  
Old Gyde 39  
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 26 48 05 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Assens

### Direktion

Lars Broe

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for LB Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Glamsbjerg, den 15. marts 2018

### Direktion

Lars Broe

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i LB Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 15. marts 2018

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 3.163.071, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 19.961.792.

### **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 LB Ejendomme ApS for 2017 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 2017 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejeperioderne forløber, og lejekontrakterne ikke bliver opsagt.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Øvrige bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.869.794</b>	<b>3.041.083</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-40.046</u>	<u>-40.045</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.829.748</b>	<b>3.001.038</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>1.220.000</u>	<u>-188.899</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.049.748</b>	<b>2.812.139</b>
Finansielle indtægter	1	59.685	47.066
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.054.231</u>	<u>-886.038</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.055.202</b>	<b>1.973.167</b>
Skat af årets resultat		<u>-892.131</u>	<u>-432.876</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>3.163.071</u></b>	<b><u>1.540.291</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>3.163.071</u>	<u>1.540.291</u>
		<b><u>3.163.071</u></b>	<b><u>1.540.291</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	73.014.999	60.419.999
Grunde og bygninger	4	3.238.672	3.147.468
Materielle anlægsaktiver under udførelse	4	1.010.000	625.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>77.263.671</u></b>	<b><u>64.192.467</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>77.263.671</u></b>	<b><u>64.192.467</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		29.692	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.358.531
Andre tilgodehavender		0	2.011
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>29.692</u></b>	<b><u>1.360.542</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>146.152</u></b>	<b><u>642.745</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>175.844</u></b>	<b><u>2.003.287</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>77.439.515</u></u></b>	<b><u><u>66.195.754</u></u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>19.686.792</u>	<u>16.523.722</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>19.961.792</u></b>	<b><u>16.798.722</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.241.332</u>	<u>1.963.639</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.241.332</u></b>	<b><u>1.963.639</u></b>
Banker		0	3.522.726
Gæld til realkreditinstitutter		46.454.305	39.241.556
Andre kreditinstitutter		<u>2.192.674</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>48.646.979</u></b>	<b><u>42.764.282</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.585.925	1.420.796
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.374	3.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.997	39.998
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.634.649	1.256.579
Selskabsskat		614.438	443.564
Anden gæld		<u>1.693.029</u>	<u>1.504.300</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.589.412</u></b>	<b><u>4.669.111</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>55.236.391</u></b>	<b><u>47.433.393</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>77.439.515</u></b>	<b><u>66.195.754</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Noter**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	59.515	46.323
Andre finansielle indtægter	<u>170</u>	<u>743</u>
	<b><u>59.685</u></b>	<b><u>47.066</u></b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.363	22.801
Andre finansielle omkostninger	<u>1.040.868</u>	<u>863.237</u>
	<b><u>1.054.231</u></b>	<b><u>886.038</u></b>
 <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017		51.906.467
Tilgang i årets løb		10.750.000
Overførsler i årets løb		<u>625.000</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>63.281.467</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017		8.513.532
Årets værdireguleringer		<u>1.220.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2017		<u>9.733.532</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>73.014.999</u></b>

## Noter

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Som forudsætning for beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er benyttet faktiske helårs udlejningsindtægter samt faktiske omkostninger.

For omkostninger til vedligeholdelse tages der udgangspunkt i beregnede, forventede gennemsnitlige omkostninger.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 8 % og 21 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2,8 % og 4,6 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75% - 6,25 %. Det kan opgøres til 6, %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,50	6,00	6,50
Dagsværdi	79.654.000	73.015.000	67.400.000
Ændring i dagsværdi	6.639.000	0	-5.615.000

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Materielle anlægsaktiver under udførelse</u>
Kostpris 1. januar 2017	3.622.365	625.000
Tilgang i årets løb	131.250	1.010.000
Overførsler i årets løb	0	-625.000
Kostpris 31. december 2017	<u>3.753.615</u>	<u>1.010.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	474.897	0
Årets afskrivninger	40.046	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>514.943</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.238.672</u></b>	<b><u>1.010.000</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2017</u>	<u>Gæld 31. december 2017</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Banker	3.522.726	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	40.662.352	48.040.230	1.585.925	40.136.405
Andre kreditinstitutter	0	2.192.674	0	0
	<b><u>44.185.078</u></b>	<b><u>50.232.904</u></b>	<b><u>1.585.925</u></b>	<b><u>40.136.405</u></b>



## Noter

### **6 Eventualposter m.v.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 48.040 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør tkr. 73.015.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev tkr. 16.404 med pant i ovennævnte ejendomme. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er tkr. 2.193.

Ejerpantebrev på tkr. 2.500 er tillige til sikkerhed for Murermester Lars Broe ApS og Lars Broe Holdings engagement med pengeinstitut.

Selskabet har stillet kaution for Murermester Lars Broe ApS og Lars Broe Holding ApSs engagement med pengesinstitut.