

# **LB Ejendomme ApS**

**Old Gyde 39**

**5620 Glamsbjerg**

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

**Årsrapport**

**2018**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 21/03 2019

---

Lars Broe  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LB Ejendomme ApS  
Old Gyde 39  
5620 Glamsbjerg

CVR-nr.: 26 48 05 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Regnskabsår: 17. 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 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 21. marts 2019

### 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 2018 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 21. marts 2019

**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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.578.197, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 22.539.989.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LB Ejendomme ApS for 2018 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 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 med fradrag af omkostninger til ejendommens drift 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0-20 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme 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 2018 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.962.218</b>	<b>3.869.794</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-150.637</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-82.774</u>	<u>-40.046</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.728.807</b>	<b>3.829.748</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>491.000</u>	<u>1.220.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.219.807</b>	<b>5.049.748</b>
Finansielle indtægter	2	24.369	59.685
Finansielle omkostninger	3	<u>-935.122</u>	<u>-1.054.231</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.309.054</b>	<b>4.055.202</b>
Skat af årets resultat		<u>-730.857</u>	<u>-892.131</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.578.197</u></b>	<b><u>3.163.071</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.578.197</u>	<u>3.163.071</u>
		<b><u>2.578.197</u></b>	<b><u>3.163.071</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	73.505.999	73.014.999
Grunde og bygninger	5	3.198.627	3.238.672
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	473.521	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	<u>5.560.000</u>	<u>1.010.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>82.738.147</u></b>	<b><u>77.263.671</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>82.738.147</u></b>	<b><u>77.263.671</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	29.692
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>6.182.563</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>6.182.563</u></b>	<b><u>29.692</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>166.580</u></b>	<b><u>146.152</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>6.349.143</u></b>	<b><u>175.844</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>89.087.290</u></b>	<b><u>77.439.515</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>22.264.989</u>	<u>19.686.792</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>22.539.989</u></b>	<b><u>19.961.792</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.377.705</u>	<u>2.241.332</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.377.705</u></b>	<b><u>2.241.332</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		48.482.609	46.454.305
Andre kreditinstitutter		<u>9.168.114</u>	<u>2.192.674</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>57.650.723</u></b>	<b><u>48.646.979</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.738.576	1.585.925
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.274	11.374
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.816	49.997
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.350.089	2.634.649
Selskabsskat		594.484	614.438
Anden gæld		<u>1.791.634</u>	<u>1.693.029</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.518.873</u></b>	<b><u>6.589.412</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>64.169.596</u></b>	<b><u>55.236.391</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>89.087.290</u></b>	<b><u>77.439.515</u></b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	147.837	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>2.800</u>	<u>0</u>
	<b><u>150.637</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.365	59.515
Andre finansielle indtægter	<u>4</u>	<u>170</u>
	<b><u>24.369</u></b>	<b><u>59.685</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.110	13.363
Andre finansielle omkostninger	<u>926.012</u>	<u>1.040.868</u>
	<b><u>935.122</u></b>	<b><u>1.054.231</u></b>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
		<u>63.281.467</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>63.281.467</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>63.281.467</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018		9.733.532
Årets værdireguleringer		<u>491.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2018		<u>10.224.532</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<b><u>73.505.999</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 7 % og 21 % af lejeindtægterne.

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

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2018 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	80.190.000	73.506.000	67.853.000
Ændring i dagsværdi	6.684.000	0	-5.653.000

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Kostpris 1. januar 2018	3.753.615	0	1.010.000
Tilgang i årets løb	0	516.250	4.550.000
Kostpris 31. december 2018	3.753.615	516.250	5.560.000



## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	514.943	0	0
Årets afskrivninger	40.045	42.729	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	554.988	42.729	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>3.198.627</b>	<b>473.521</b>	<b>5.560.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	48.040.230	50.221.185	1.738.576	38.292.311
Andre kreditinstitutter	2.192.674	9.168.114	0	0
	<b>50.232.904</b>	<b>59.389.299</b>	<b>1.738.576</b>	<b>38.292.311</b>

## Noter

### 7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Lars Broe, Glamsbjerg ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på tkr. 50.221 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 75.231.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev tkr. 17.100 med pant i ovennævnte ejendomme. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er tkr. 9.168.

Ejerpantebrev på tkr. 10.500 er tillige til sikkerhed for Murermester Lars Broe ApS og Lars Broe Holding, Glamsbjerg ApS engagement med pengeinstitut.

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