

# **LB Ejendomme ApS**

**Nørregade 3**

**5610 Assens**

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

**Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
20. juni 2022

---

Lars Broe  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

LB Ejendomme ApS  
Nørregade 3  
5610 Assens

CVR-nr.: 26 48 05 07

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Regnskabsår: 20. 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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Assens, den 20. juni 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 20. juni 2022

**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 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 7.560.752, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 36.975.339.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.653.989</b>	<b>5.046.191</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-528.366</u>	<u>-343.227</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-278.753</u>	<u>-274.403</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>4.770.000</u>	<u>2.429.125</u>
Finansielle indtægter	2	11	42.234
Finansielle omkostninger	3	<u>-818.549</u>	<u>-1.180.404</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.798.332</b>	<b>5.719.516</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.237.580</u>	<u>-1.260.161</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>7.560.752</u></b>	<b><u>4.459.355</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>7.560.752</u>	<u>4.459.355</u>
		<b><u>7.560.752</u></b>	<b><u>4.459.355</u></b>

**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	102.356.000	97.586.000
Grunde og bygninger	5	8.474.651	9.858.614
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	555.854	689.521
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>111.386.505</u></b>	<b><u>108.134.135</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>111.386.505</u></b>	<b><u>108.134.135</u></b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		475.000	0
Andre tilgodehavender		16.568	15.984
<b>Tilgodehavende</b>		<b><u>491.568</u></b>	<b><u>15.984</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>210.892</u></b>	<b><u>671.141</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>702.460</u></b>	<b><u>687.125</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>112.088.965</u></b>	<b><u>108.821.260</u></b>



**Balance 31. december**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>36.700.339</u>	<u>29.139.588</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>36.975.339</u></b>	<b><u>29.414.588</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.953.061</u>	<u>2.951.903</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.953.061</u></b>	<b><u>2.951.903</u></b>
Banker		468.679	0
Gæld til realkreditinstitutter		60.242.123	62.432.092
Leasingforpligtelser		<u>0</u>	<u>145.246</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>60.710.802</u></b>	<b><u>62.577.338</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.355.580	2.280.444
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.274	4.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.000	2.174.504
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.782.519	6.390.304
Selskabsskat		1.008.422	715.990
Anden gæld		<u>2.261.968</u>	<u>2.311.915</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.449.763</u></b>	<b><u>13.877.431</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>71.160.565</u></b>	<b><u>76.454.769</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>112.088.965</u></b>	<b><u>108.821.260</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	275.000	29.139.587	29.414.587
Årets resultat	0	7.560.752	7.560.752
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>275.000</b>	<b>36.700.339</b>	<b>36.975.339</b>

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	507.548	334.661
Andre omkostninger til social sikring	15.617	8.566
Andre personaleomkostninger	5.201	0
	<u>528.366</u>	<u>343.227</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	42.234
Andre finansielle indtægter	11	0
	<u>11</u>	<u>42.234</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	29.202	15.141
Andre finansielle omkostninger	789.347	1.165.263
	<u>818.549</u>	<u>1.180.404</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>84.693.342</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>84.693.342</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	12.892.658
Årets værdireguleringer	<u>4.770.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>17.662.658</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u><u>102.356.000</u></u></b>

### 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 9 % og 16 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2,5 % og 3,5 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %. Det kan opgøres til 5,5 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	5,0	5,5	6,0
Dagsværdi	112.592.000	102.356.000	93.826.000
Ændring i dagsværdi	10.236.000	0	-8.530.000

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2021	10.620.490	953.750
Tilgang i årets løb	0	56.250
Afgang i årets løb	-1.779.254	0
Kostpris 31. december 2021	8.841.236	1.010.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	761.876	264.229
Årets afskrivninger	88.836	189.917
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-484.127	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	366.585	454.146
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>8.474.651</b>	<b>555.854</b>
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	0	250.000

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	468.679	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	64.609.838	62.452.456	2.210.333	51.020.774
Leasingforpligtelser	247.944	145.247	145.247	0
	<b>64.857.782</b>	<b>63.066.382</b>	<b>2.355.580</b>	<b>51.020.774</b>

### 7 Eventualforpligtelser

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. 62.452 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør tkr. 110.831.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret:

Ejerpantebrev tkr. 19.445 med pant i ovennævnte ejendomme. Selskabets gæld til pengeinstitut pr. statusdagen er tkr. 469.

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 ApS engagement med pengesinstitut.

### 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LB Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Noter

### 9 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 mv. 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.

#### 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.



## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### 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.

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	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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 videre salg.

Investeringsejendomme 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.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Der 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.

## Noter

### 9 Anvendt regnskabspraksis

#### Likvide beholdninger

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

#### 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 nettoprovenuet 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.