

LB Ejendomme ApS

Old Gyde 39

5620 Glamsbjerg

CVR-nr. 26 48 05 07

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. marts 2020

Lars Broe
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	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 2019

Regnskabsår: 18. 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 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 26. marts 2020

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 2019 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 26. marts 2020

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 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 2.415.244, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 24.955.233.

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 2019 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 2019 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	0-30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 videresalg.

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.

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 2019 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		4.585.163	3.962.218
Personaleomkostninger	1	<u>-337.205</u>	<u>-150.637</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		4.247.958	3.811.581
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-160.010</u>	<u>-82.774</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		4.087.948	3.728.807
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>239.000</u>	<u>491.000</u>
Resultat før finansielle poster		4.326.948	4.219.807
Finansielle indtægter	2	46.678	24.369
Finansielle omkostninger	3	<u>-1.276.011</u>	<u>-935.122</u>
Resultat før skat		3.097.615	3.309.054
Skat af årets resultat		<u>-682.371</u>	<u>-730.857</u>
Årets resultat		<u>2.415.244</u>	<u>2.578.197</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.415.244</u>	<u>2.578.197</u>
		<u>2.415.244</u>	<u>2.578.197</u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	73.745.000	73.505.999
Grunde og bygninger	5	9.978.742	3.198.627
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	400.271	473.521
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	<u>4.961.875</u>	<u>5.560.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>89.085.888</u>	<u>82.738.147</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>89.085.888</u>	<u>82.738.147</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>8.459.726</u>	<u>6.182.563</u>
Tilgodehavender		<u>8.459.726</u>	<u>6.182.563</u>
Likvide beholdninger		<u>278.204</u>	<u>166.580</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.737.930</u>	<u>6.349.143</u>
Aktiver i alt		<u><u>97.823.818</u></u>	<u><u>89.087.290</u></u>

Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		275.000	275.000
Overført resultat		<u>24.680.233</u>	<u>22.264.989</u>
Egenkapital		<u>24.955.233</u>	<u>22.539.989</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.407.732</u>	<u>2.377.705</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.407.732</u>	<u>2.377.705</u>
Banker		7.150.992	0
Gæld til realkreditinstitutter		55.478.651	48.482.609
Andre kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>9.168.114</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>62.629.643</u>	<u>57.650.723</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.971.705	1.738.576
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.274	4.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.997	39.816
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.960.940	2.350.089
Selskabsskat		652.344	594.484
Anden gæld		<u>2.211.950</u>	<u>1.791.634</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.831.210</u>	<u>6.518.873</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>70.460.853</u>	<u>64.169.596</u>
Passiver i alt		<u>97.823.818</u>	<u>89.087.290</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	327.614	147.837
Andre omkostninger til social sikring	<u>9.591</u>	<u>2.800</u>
	<u>337.205</u>	<u>150.637</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	46.678	24.365
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>4</u>
	<u>46.678</u>	<u>24.369</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.273	9.110
Andre finansielle omkostninger	<u>1.263.738</u>	<u>926.012</u>
	<u>1.276.011</u>	<u>935.122</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	63.281.467
Kostpris 31. december 2019	63.281.467
Værdireguleringer 1. januar 2019	10.224.533
Årets værdireguleringer	239.000
Værdireguleringer 31. december 2019	10.463.533
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	73.745.000

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 21 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 2,8 % og 4,0 % af lejeindtægterne.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2019 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	80.450.000	73.508.000	67.853.000
Ændring i dagsværdi	6.942.000	0	-5.655.000

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver under udførel- se
Kostpris 1. januar 2019	3.753.615	516.250	5.560.000
Tilgang i årets løb	0	0	6.268.750
Overførsler i årets løb	6.866.875	0	-6.866.875
Kostpris 31. december 2019	10.620.490	516.250	4.961.875
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	554.988	42.729	0
Årets afskrivninger	86.760	73.250	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	641.748	115.979	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	9.978.742	400.271	4.961.875

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	9.168.114	7.150.992	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	50.221.185	57.450.356	1.971.705	43.938.750
	59.389.299	64.601.348	1.971.705	43.938.750

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. 57.450 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 87.806.

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. 7.151.

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

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