



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LBB APS**

**BAKKELYVEJ 11, 8680 RY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. april 2024

---

Anders Bertram

**CVR-NR. 27 49 24 28**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                              | <b>Side</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |             |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3           |
| <b>Erklæringer</b>                                           |             |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6         |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |             |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |             |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8           |
| Balance.....                                                 | 9-10        |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 11          |
| Noter.....                                                   | 12-13       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 14-15       |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                   |                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b>  | LBB ApS<br>Bakkelyvej 11<br>8680 Ry                                             |
|                   | CVR-nr.: 27 49 24 28                                                            |
|                   | Stiftet: 20. december 2003                                                      |
|                   | Kommune: Skanderborg                                                            |
|                   | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                                           |
| <b>Bestyrelse</b> | Søren Justesen Bak, formand<br>Anders Bertram                                   |
| <b>Direktion</b>  | Anders Bertram                                                                  |
| <b>Revision</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Roms Hule 4, 1. sal<br>7100 Vejle |

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LBB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 30. april 2024

Direktion:

---

Anders Bertram

Bestyrelse:

---

Søren Justesen Bak  
Formand

---

Anders Bertram

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i LBB ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LBB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 30. april 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er handel og investering, samt dermed beslægtet virksomhed, relateret til fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|                                        | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|----------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>815.934</b> | <b>915.939</b> |
| Andre finansielle indtægter.....       |      | 3.351          | 0              |
| Andre finansielle omkostninger.....    | 1    | -71.254        | -75.091        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>748.031</b> | <b>840.848</b> |
| Skat af årets resultat.....            | 2    | -165.734       | -185.240       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>582.297</b> | <b>655.608</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 582.297        | 655.608        |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>582.297</b> | <b>655.608</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                              | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....           |          | 18.649.449        | 17.350.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b> | <b>3</b> | <b>18.649.449</b> | <b>17.350.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>            |          | <b>18.649.449</b> | <b>17.350.000</b> |
| Andre tilgodehavender.....           |          | 0                 | 18.334            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>          |          | <b>0</b>          | <b>18.334</b>     |
| Likvide beholdninger.....            |          | 337.800           | 135.627           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>        |          | <b>337.800</b>    | <b>153.961</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                  |          | <b>18.987.249</b> | <b>17.503.961</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|-----------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital.....                           |          | 150.000           | 150.000           |
| Overført resultat.....                        |          | 8.346.095         | 7.763.798         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>8.496.095</b>  | <b>7.913.798</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 715.070           | 714.468           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>715.070</b>    | <b>714.468</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 6.815.304         | 7.451.284         |
| Gæld til selskabsdeltagere.....               |          | 870.000           | 270.000           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>4</b> | <b>7.685.304</b>  | <b>7.721.284</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 635.978           | 633.105           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 960.726           | 15.929            |
| Selskabsskat.....                             |          | 65.132            | 108.646           |
| Anden gæld.....                               |          | 428.944           | 396.731           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>2.090.780</b>  | <b>1.154.411</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>9.776.084</b>  | <b>8.875.695</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>18.987.249</b> | <b>17.503.961</b> |
| <br>                                          |          |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 5        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                            | 6        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                           | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 150.000        | 7.763.798         | 7.913.798        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 582.297           | 582.297          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>150.000</b> | <b>8.346.095</b>  | <b>8.496.095</b> |

## NOTER

|                                                               | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.                | Note     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>                         |                |                            | <b>1</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....                        | 71.254         | 75.091                     |          |
|                                                               | <b>71.254</b>  | <b>75.091</b>              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |                |                            | <b>2</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 165.132        | 184.646                    |          |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 602            | 594                        |          |
|                                                               | <b>165.734</b> | <b>185.240</b>             |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                |                            | <b>3</b> |
|                                                               |                | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....                                  |                | 14.093.425                 |          |
| Tilgang.....                                                  |                | 1.299.449                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                        |                | <b>15.392.874</b>          |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....           |                | 3.256.575                  |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b> |                | <b>3.256.575</b>           |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>           |                | <b>18.649.449</b>          |          |

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme beliggende i hhv. Horsens Kommune og Aarhus Kommune. Ejendommen i Aarhus Kommune består primært af erhvervslejemål og få private lejemål. Ejendommen i Horsens Kommune består udelukkende af udlejning til private.

Investeringsejendommenes dagsværdier vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdierne opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og individuelt fastsatte afkastkrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast på hhv. 515 tkr. og 770 tkr. for det kommende år, hvilket er baseret på den indgåede og forventede leje for 2024 samt de forventede driftsomkostninger knyttet til ejendommene.

Ved beregningen er anvendt afkastkrav på mellem 6,75 % og 7,00 %, hvilket er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet pr. balancedagen, ejendomstyperne, ejendommenes beliggenhed mv.

En forhøjelse af de anvendte afkastkrav på 0,25 %-point vil reducere dagsværdierne med 661 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge dagsværdierne med 711 tkr.

## NOTER

|                                                                                                                                                                                           |                  |                |                  |                  | Note         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                                                                                                                                    |                  |                |                  |                  | <b>4</b>     |
|                                                                                                                                                                                           | 31/12 2023       | Afdrag         | Restgæld         | 31/12 2022       |              |
|                                                                                                                                                                                           | gæld i alt       | næste år       | efter 5 år       | gæld i alt       |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                                                                                                                                                       | 7.451.282        | 635.978        | 5.145.000        | 8.084.389        |              |
| Gæld til selskabsdeltagere.....                                                                                                                                                           | 870.000          | 0              | 870.000          | 270.000          |              |
|                                                                                                                                                                                           | <b>8.321.282</b> | <b>635.978</b> | <b>6.015.000</b> | <b>8.354.389</b> |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>                                                                                                                                          |                  |                |                  |                  | <br><b>5</b> |
| Til sikkerhed for gæld realkreditinstitut på 7.451 tkr., er der givet pant for nom. 8.529 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.650 tkr. |                  |                |                  |                  |              |
| Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.517 tkr. i den ene ejendom. Ejerpantebrevet er i eget behold.                                                                                     |                  |                |                  |                  |              |
|                                                                                                                                                                                           |                  |                | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |              |
| <b>Medarbejderforhold</b>                                                                                                                                                                 |                  |                |                  |                  | <b>6</b>     |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:                                                                                                                                          |                  |                | 1                | 1                |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LBB ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mm.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.