



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. juni 2020

Anders Bertram

CVR-NR. 27 49 24 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 16. juni 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 16. juni 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		942.201	419.253
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver.....		0	1.300.000
DRIFTSRESULTAT		942.201	1.719.253
Andre finansielle indtægter.....		40.099	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-113.508	-165.327
RESULTAT FØR SKAT		868.792	1.553.926
Skat af årets resultat.....	2	-191.285	-359.406
ÅRETS RESULTAT		677.507	1.194.520
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		677.507	1.194.520
I ALT		677.507	1.194.520

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		15.560.705	7.000.000
Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver.....		0	8.560.705
Materielle anlægsaktiver.....	3	15.560.705	15.560.705
ANLÆGSAKTIVER.....		15.560.705	15.560.705
Andre tilgodehavender.....		3.783	0
Tilgodehavender.....		3.783	0
Likvide beholdninger.....		389.243	72.845
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		393.026	72.845
AKTIVER.....		15.953.731	15.633.550

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført resultat.....		4.241.504	3.563.997
EGENKAPITAL.....	4	4.391.504	3.713.997
Hensættelse til udskudt skat.....		319.536	319.013
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		319.536	319.013
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.341.859	10.005.640
Gæld til selskabsdeltagere.....		700.000	700.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.041.859	10.705.640
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	623.683	624.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.013	10.000
Selskabsskat.....		154.762	25.671
Anden gæld.....		404.374	234.548
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.200.832	894.900
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.242.691	11.600.540
PASSIVER.....		15.953.731	15.633.550
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	17.144	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.508	148.183	
	113.508	165.327	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	190.762	55.671	2
Regulering af udskudt skat.....	523	303.735	
	191.285	359.406	
Materielle anlægsaktiver			
	Investeringseje domme	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3
Kostpris 1. januar 2019.....	5.532.720	8.560.705	
Overførsel.....	8.560.705	-8.560.705	
Kostpris 31. december 2019.....	14.093.425	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	1.467.280	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....	1.467.280	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....	15.560.705	0	
Renter indregnet som en del af kostprisen.....	89.038		

Investeringsejendommene består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Horsens kommune og Aarhus Kommune. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er for ejendommene anvendt et afkast i intervallet 6 % - 6,5 %. Afkastet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. De fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

NOTER

						Note
Egenkapital						4
			Selskabs-	Overført	I alt	
			kapital	resultat		
Egenkapital 31. december 2018.....			150.000	3.867.210	4.017.210	
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....				-303.213	-303.213	
Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....			150.000	3.563.997	3.713.997	
Forslag til resultatdisponering.....				677.507	677.507	
Egenkapital 31. december 2019.....			150.000	4.241.504	4.391.504	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	31/12 2019	Afdrag	Restgæld	31/12 2018	Kortfristet	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	9.965.542	623.683	6.816.599	10.630.321	624.681	
Gæld til selskabsdeltagere.....	700.000	0	700.000	700.000	0	
	10.665.542	623.683	7.516.599	11.330.321	624.681	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser						6
Til sikkerhed for gæld realkreditinstitut på 9.966 tkr., er der givet pant for nom. 11.309 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 15.561 tkr.						
Der er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1.517 tkr. i den ene ejendom. Ejerpantebrevet er i eget behold.						
 Medarbejderforhold						7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:						
2 (2018: 2)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LBB ApS for 2019 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.

Sammenligningstal

Der er foretaget korrektion af sammenligningstallet for udskudt skat. Forholdet er omtalt i afsnittet "Ændring som følge af væsentlige fejl" nedenfor.

Ændring som følge af væsentlige fejl

Der er i forbindelse med udarbejdelse af årsregnskabet for 2019 konstateret væsentlig fejl vedrørende manglende hensættelse af udskudt af værdiregulering på ejendom på 1.377 tkr. Udskudt skat herpå udgør 303 tkr.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende korrektion af tidligere års fejl tilrettet.

Den akkumulerede virkning af korrektionen af tidligere års fejl medfører en samlet resultatpåvirkning på 303 tkr. i 2018. Egenkapitalen er sænket med 303 tkr., hvilket er ført som en korrektion af egenkapitalen primo 2019, og tilsvarende forøget udskudt skat.

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

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 acontoskatter.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.