



## LBLP Ejendomme ApS

Fyllestedvej 20  
5464 Brenderup Fyn  
CVR-nr. 42202045

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.06.2024

---

**Lars Bo Lindegaard Poulsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

LBLP Ejendomme ApS  
Fyllestedvej 20  
5464 Brenderup Fyn

CVR-nr.: 42202045  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Lars Bo Lindegaard Poulsen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for LBLP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27.06.2024

## Direktion

**Lars Bo Lindegaard Poulsen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i LBLP Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LBLP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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.

### 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 den relevante lovgivning.

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

Odense, den 27.06.2024

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

### Jan Flemming Hansen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10746

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>437.759</b>	<b>(99.439)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(41.319)	0
Personaleomkostninger	1	(566.277)	(484.389)
Af- og nedskrivninger	2	(25.223)	(7.556)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(195.060)</b>	<b>(591.384)</b>
Andre finansielle indtægter	3	898.180	158.575
Andre finansielle omkostninger	4	(358.939)	(703.155)
<b>Resultat før skat</b>		<b>344.181</b>	<b>(1.135.964)</b>
Skat af årets resultat	5	(64.875)	261.962
<b>Årets resultat</b>		<b>279.306</b>	<b>(874.002)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		61.000	0
Overført resultat		218.306	(874.002)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>279.306</b>	<b>(874.002)</b>



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme		16.498.603	16.297.689
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		93.339	77.444
<b>Materielle aktiver</b>	6	<b>16.591.942</b>	<b>16.375.133</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.591.942</b>	<b>16.375.133</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		28.688	89.724
Andre tilgodehavender		3.750.923	2.781.199
Tilgodehavende skat		101.460	0
Periodeafgrænsningsposter		93.750	186.370
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.974.821</b>	<b>3.057.293</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.518.754	5.737.141
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>6.518.754</b>	<b>5.737.141</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>955.533</b>	<b>1.724.646</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.449.108</b>	<b>10.519.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>28.041.050</b>	<b>26.894.213</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført overskud eller underskud		16.838.834	16.620.528
Forslag til udbytte for regnskabsåret		61.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>17.149.834</b>	<b>16.870.528</b>
Udskudt skat		502.112	405.241
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>502.112</b>	<b>405.241</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.362.691	6.708.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.362.691</b>	<b>6.708.125</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	355.468	365.988
Bankgæld		2.260.441	1.083.200
Deposita		217.566	139.551
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.315	69.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.947	366.530
Gæld til tilknyttede virksomheder		838.466	491.625
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		50.424	36.500
Anden gæld		195.181	357.466
Periodeafgrænsningsposter		16.605	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.026.413</b>	<b>2.910.319</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.389.104</b>	<b>9.618.444</b>
<b>Passiver</b>		<b>28.041.050</b>	<b>26.894.213</b>
Dagsværdioplysninger	8		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	16.620.528	0	16.870.528
Årets resultat	0	218.306	61.000	279.306
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>250.000</b>	<b>16.838.834</b>	<b>61.000</b>	<b>17.149.834</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	747.375	530.669
Andre personaleomkostninger	(181.098)	(46.280)
	<b>566.277</b>	<b>484.389</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Af- og nedskrivninger

	2023 kr.	2022 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	25.223	7.556
	<b>25.223</b>	<b>7.556</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	73.567	45.475
Dagsværdireguleringer	781.613	0
Øvrige finansielle indtægter	43.000	113.100
	<b>898.180</b>	<b>158.575</b>

## 4 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	11.841	0
Renteomkostninger i øvrigt	3.485	565
Dagsværdireguleringer	0	526.779
Øvrige finansielle omkostninger	343.613	175.811
	<b>358.939</b>	<b>703.155</b>

## 5 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Ændring af udskudt skat	96.871	(256.694)
Regulering vedrørende tidligere år	(31.996)	(5.268)
	<b>64.875</b>	<b>(261.962)</b>

## 6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	16.297.689	85.000
Tilgange	242.233	41.118
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>16.539.922</b>	<b>126.118</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(7.556)
Årets afskrivninger	0	(25.223)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(32.779)</b>
Årets dagsværdireguleringer	(41.319)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(41.319)</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>16.498.603</b>	<b>93.339</b>

Selskabets investeringsejendomme er en blanding af bolig- og erhvervslejemål beliggende i Odense og Assens. Investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode og en forrentningsfaktor på 4,4%-8,6% (I 2022 4,6%-8,3%) ud fra ejendommenes beliggenhed og karakteristika.

En stigning af anvendt forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på -1.330 t.kr. og et fald i anvendt forrentningsfaktor på 0,5%-point vil resultere i en ændring i dagsværdi på 1.616 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	355.468	365.988	6.362.691	4.841.019
	<b>355.468</b>	<b>365.988</b>	<b>6.362.691</b>	<b>4.841.019</b>

## 8 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	6.518.754
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	781.614

## 9 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2023 kr.	2022 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	<b>89.876</b>	<b>99.560</b>

### **10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.718 t.kr., er det afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør 16.499 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor koncernselskabs bankforbindelse. Gæld pr. 31.12.2023 udgør 6.949 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der stillet sikkerhed i værdipapirer 6.519 t.kr. indeholdt i posten andre værdipapirer 6.519 t.kr. samt likvider 953 t.kr. indeholdt i posten 956 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som resultatføres i henhold til indgåede lejekontrakter under hensyntagen til fornøden periodisering. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.