



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LB9K EJENDOMME APS**  
**VED STRANDEN 9B, 2., 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 1. maj 2023

---

Mathias Bjørndal Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LB9K Ejendomme ApS Ved Stranden 9B, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 42 38 04 31
	Stiftet: 11. maj 2021
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mathias Bjørndal Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LB9K 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 1. maj 2023

Direktion:

---

Mathias Bjørndal Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i LB9K Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LB9K Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 1. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, administration heraf samt hermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

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

Årets resultat er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud på 775 tkr. fra moderselskabet, hvorefter egenkapitalen er reetableret.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>142.544</b>	<b>-42.390</b>
Af- og nedskrivninger.....		-85.290	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>57.254</b>	<b>-42.390</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-121.893	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-64.639</b>	<b>-42.390</b>
Skat af årets resultat.....	2	14.176	7.951
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-50.463</b>	<b>-34.439</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-50.463	-34.439
<b>I ALT</b> .....		<b>-50.463</b>	<b>-34.439</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		3.814.918	0
Grunde og bygninger under opførelse.....		0	2.774.338
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.814.918</b>	<b>2.774.338</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.814.918</b>	<b>2.774.338</b>
Udskudte skatteaktiver.....		10.230	7.951
Andre tilgodehavender.....		0	71.318
Periodeafgrænsningsposter.....		597	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>10.827</b>	<b>79.269</b>
Likvide beholdninger.....		53.033	137.802
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>63.860</b>	<b>217.071</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.878.778</b>	<b>2.991.409</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		690.098	-34.439
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>730.098</b>	<b>5.561</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.095.927	1.140.196
Gæld til pengeinstitutter.....		0	182.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>1.095.927</b>	<b>1.322.515</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.416	64.625
Gæld til pengeinstitutter.....		0	68.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.425	31.110
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.884.996	1.497.498
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		25.767	1.754
Selskabsskat.....		2.244	0
Anden gæld.....		11.806	0
Deposita.....		72.099	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.052.753</b>	<b>1.663.333</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>3.148.680</b>	<b>2.985.848</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.878.778</b>	<b>2.991.409</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-34.439	5.561
Forslag til resultatdisponering.....		-50.463	-50.463
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilskud fra moderselskab .....		775.000	775.000
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>690.098</b>	<b>730.098</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	76.059	23.353		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.834	-23.353		
	<b>121.893</b>	<b>0</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-11.897	0		
Regulering af udskudt skat.....	-2.279	-7.951		
	<b>-14.176</b>	<b>-7.951</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger under opførelse		
Kostpris 1. januar 2022.....	0	2.774.336		
Overførsel.....	3.900.208	-3.900.208		
Tilgang.....	0	1.125.872		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>3.900.208</b>	<b>0</b>		
Årets afskrivninger .....	85.290			
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>85.290</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>3.814.918</b>	<b>0</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.144.343	48.416	890.071	1.204.821
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	232.319
	<b>1.144.343</b>	<b>48.416</b>	<b>890.071</b>	<b>1.437.140</b>
<b>Eventualposter mv.</b>				<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution til fordel for tilknyttet virksomhed WDN ApS. Kautionen afdækker selskabets kassekredit, som har en maks trækingsret på 400 tkr.				

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.144 tkr. tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 3.846 tkr.

Til sikkerhed for bankengagement har virksomheden stillet ejerpant på nominelt 245 tkr. Ejerpantebrevet omfatter investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december udgør 3.846 tkr.

Der er herudover tinglyst anden hæftelse på 25 tkr. i investeringsejendomme.

	2022	2021
--	------	------

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LB9K Ejendomme ApS for 2022 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger og ejendomsomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

### 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

### Grunde og bygninger

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	50 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.