



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
11. MAJ - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2022

Mathias Bjørndal Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 11. maj - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 11. maj - 31. december 2021.

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 20. juni 2022

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 11. maj - 31. december 2021 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 20. juni 2022

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 tabt halvdelen af sin kapital. Der er i juni 2022 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 11. MAJ - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.
BRUTTOTAB.....		-42.390
Skat af årets resultat.....	1	7.951
ÅRETS RESULTAT.....		-34.439
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		-34.439
I ALT.....		-34.439

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.
Investeringsejendomme under opførelse.....		2.774.338
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.774.338
ANLÆGSAKTIVER.....		2.774.338
Udskudte skatteaktiver.....		7.951
Andre tilgodehavender.....		71.318
Tilgodehavender.....		79.269
Likvide beholdninger.....		137.802
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		217.071
AKTIVER.....		2.991.409
PASSIVER		
Selskabskapital.....		40.000
Overført resultat.....		-34.439
EGENKAPITAL.....		5.561
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.140.196
Gæld til pengeinstitutter.....		182.319
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	1.322.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		64.625
Gæld til pengeinstitutter.....		68.346
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.110
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.497.498
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.754
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.663.333
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.985.848
PASSIVER.....		2.991.409
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	4	
Medarbejderforhold.....	5	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 11. maj 2021.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		-34.439	-34.439
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	-34.439	5.561

NOTER

	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-7.951	1
	-7.951	
 Materielle anlægsaktiver		2
	Investerings- ejendomme under opførelse	
Tilgang.....	2.774.338	
Kostpris 31. december 2021.....	2.774.338	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	2.774.338	
Årets renter indregnet som en del af kostprisen.....	51.747	
 Langfristede gældsforpligtelser		3
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år
		Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.204.821	64.625
Gæld til pengeinstitutter.....	232.319	50.000
	1.437.140	114.625
		885.323
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.204 tkr. tkr., er der givet pant i investeringsejendommen under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 2.723 tkr.		
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter på 251 tkr. tkr., er der givet pant i investeringsejendommen under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 2.723 tkr.		
Der er herudover tinglyst anden hæftelse på 25 tkr. i investeringsejendomme under opførelse.		
	2021	
 Medarbejderforhold		5
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LB9K Ejendomme ApS for 2021 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

	Brugstid
Bygninger.....	30 år

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

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 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 nominal værdi.