



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LBP EJENDOMME APS**  
**BAKMØLLEVEJ 267, 9380 VESTBJERG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Birger Pedersen

CVR-NR. 42 49 67 82

## 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>     | LBP Ejendomme ApS<br>Bakmøllevvej 267<br>9380 Vestbjerg                                                     |
|                      | CVR-nr.: 42 49 67 82<br>Stiftet: 25. juni 2021<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Birger Pedersen                                                                                             |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Torvet 10<br>9700 Brønderslev                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordjyske Bank<br>Torvet 4<br>9400 Nørresundby                                                              |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for LBP 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Vestbjerg, den 24. juni 2024

Direktion:

---

Birger Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i LBP Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for LBP Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Brønderslev, den 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og udlejning af 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>946.251</b> | <b>1.536.826</b> |
| Personaleomkostninger.....                        | 1    | -406.896       | -913.027         |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -34.000        | 212.000          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>505.355</b> | <b>835.799</b>   |
| Andre finansielle indtægter.....                  | 2    | 2.961          | 18.391           |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              |      | -196.975       | -94.969          |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>311.341</b> | <b>759.221</b>   |
| Skat af årets resultat.....                       | 3    | -68.495        | -169.022         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>242.846</b> | <b>590.199</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 242.846        | 590.199          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>242.846</b> | <b>590.199</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                                          | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 17.918.306        | 16.016.156        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>4</b> | <b>17.918.306</b> | <b>16.016.156</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>17.918.306</b> | <b>16.016.156</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 55.521            | 4.272             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>55.521</b>     | <b>4.272</b>      |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>55.521</b>     | <b>4.272</b>      |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>17.973.827</b> | <b>16.020.428</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                              |          | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat.....                           |          | 7.261.831         | 7.018.985         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>7.301.831</b>  | <b>7.058.985</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....               |          | 1.704.714         | 1.680.576         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>1.704.714</b>  | <b>1.680.576</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 6.966.035         | 6.263.827         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>5</b> | <b>6.966.035</b>  | <b>6.263.827</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 235.737           | 222.000           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 940.330           | 190.044           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 12.500            | 83.958            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....    |          | 238.829           | 7.908             |
| Selskabsskat.....                                |          | 44.357            | 0                 |
| Anden gæld.....                                  |          | 30.343            | 95.679            |
| Deposita.....                                    |          | 458.976           | 417.451           |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 40.175            | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>2.001.247</b>  | <b>1.017.040</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>8.967.282</b>  | <b>7.280.867</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>17.973.827</b> | <b>16.020.428</b> |
| Eventualposter mv.                               | 6        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 7        |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|-------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 40.000         | 7.018.985         | 7.058.985        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 242.846           | 242.846          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>40.000</b>  | <b>7.261.831</b>  | <b>7.301.831</b> |

## NOTER

|                                                               | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.                | Note     |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                                  |                |                            | <b>1</b> |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:              | 1              | 1                          |          |
| Løn og gager.....                                             | 402.861        | 897.751                    |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....                    | 4.035          | 2.757                      |          |
| Andre personaleomkostninger.....                              | 0              | 12.519                     |          |
|                                                               | <b>406.896</b> | <b>913.027</b>             |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                            |                |                            | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....              | 2.961          | 0                          |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                           | 0              | 18.391                     |          |
|                                                               | <b>2.961</b>   | <b>18.391</b>              |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                                 |                |                            | <b>3</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....           | 44.357         | 0                          |          |
| Regulering af udskudt skat.....                               | 24.138         | 169.022                    |          |
|                                                               | <b>68.495</b>  | <b>169.022</b>             |          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                               |                |                            | <b>4</b> |
| kr.                                                           |                | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2023.....                                  |                | 15.804.156                 |          |
| Tilgang.....                                                  |                | 1.936.150                  |          |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                        |                | <b>17.740.306</b>          |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....           |                | 212.000                    |          |
| Årets værdireguleringer.....                                  |                | -34.000                    |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b> |                | <b>178.000</b>             |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>           |                | <b>17.918.306</b>          |          |

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.                                             | Boliger    |
|-------------------------------------------------|------------|
| Dagsværdi 31. december 2023.....                | 17.918.306 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -34.000    |

Investeringsejendommene er beliggende i Nørresundby og Brønderslev og består af 17 ejendomme, som udlejes til boligformål.

Til brug for værdiansættelse af ejendommene, er der anvendt en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Forrentningskravet udgør mellem 5 % og 5,5 %, hvilket er anvendt som diskonteringsrente. Der er i beregningen taget hensyn til ejendommens potentielle lejeindtægter, forventet omkostningsniveau, fremtidige vedligeholdelsesplaner, ejendommens aktuelle stand samt øvrige standardafkastkrav for samme område.

Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed og stand. Værdierne er korrigeret for forhold, som vurderes af midlertidig karakter, særlige forhold ved ejendommene og forhold i øvrigt af betydning for værdien af ejendommene.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

| kr.                                 | 31/12 2023<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2022<br>gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 7.201.772                | 235.737            | 6.199.328              | 6.485.827                |
|                                     | <b>7.201.772</b>         | <b>235.737</b>     | <b>6.199.328</b>       | <b>6.485.827</b>         |

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LBP Vestbjerg Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.340 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 17.918 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LBP Ejendomme 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver

Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver indeholder primært personaleomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme 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.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.