

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

**LBT Bolig ApS**  
**C/O Lars Boelt Thygesen**  
**Åvangen 70**  
**8444 Balle**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26/6 2023

René Ferrer Ruiz

---

Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**CVR-nr. 67 84 08 28**

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for LBT Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balle, den 26/6 2023

### Direktion

Lars Boelt Thygesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i LBT Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBT Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i 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 Deres ansvar.

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

Ebeltoft, den 26/6 2023

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	LBT Bolig ApS C/O Lars Boelt Thygesen Åvangen 70 8444 Balle
	CVR-nr: 67 84 08 28 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Boelt Thygesen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltøft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat er som forventet. Resultatet vurderes som værende tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for LBT Bolig ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>75.483</b>	<b>61.593</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>75.483</b>	<b>61.593</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.111	-11.112
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>64.372</b>	<b>50.481</b>
Andre finansielle omkostninger	-14.034	-12.503
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>50.338</b>	<b>37.978</b>
Skat af årets resultat	-11.004	-8.380
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>39.334</b>	<b>29.598</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	39.334	29.598
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>39.334</b>	<b>29.598</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2022	2021
1 Investeringsejendomme	533.333	544.444
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>533.333</b>	<b>544.444</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>533.333</b>	<b>544.444</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	2.010
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>2.010</b>
Likvide beholdninger	123.458	75.058
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>123.458</b>	<b>77.068</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>656.791</b>	<b>621.512</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	89.076	49.742
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>129.076</b>	<b>89.742</b>
Hensættelse til udskudt skat	55.400	58.300
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>55.400</b>	<b>58.300</b>
Prioritetsgæld	409.741	422.790
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>409.741</b>	<b>422.790</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	13.000	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.770	0
Selskabsskat	13.904	10.780
Anden gæld	21.900	21.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>62.574</b>	<b>50.680</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>472.315</b>	<b>473.470</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>656.791</b>	<b>621.512</b>

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo	49.742	20.144
Årets resultat	39.334	29.598
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>89.076</b>	<b>49.742</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>129.076</b>	<b>89.742</b>

## Noter

	Investering- sejendom- me
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2022	279.665
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>279.665</b>
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2022	264.779
Opskrivninger	-11.111
	<hr/>
<b>Opskrivninger 31. december 2022</b>	<b>253.668</b>
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
<b>Af-/nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b>0</b>
	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>533.333</b>
	<hr/> <hr/>

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelses model jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der i beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 12%, og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

## 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

### Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendom	533.333	544.444
	<hr/>	<hr/>
	<b>533.333</b>	<b>544.444</b>
	<hr/>	<hr/>

### Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendom	11.111	11.112
	<hr/>	<hr/>
	<b>11.111</b>	<b>11.112</b>
	<hr/>	<hr/>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for DLR-Kredit er der udstedt pantebrev stort kr. 450.000 i ejendommen, Østergade 10, 8444 Balle.

Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 533.333.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Boelt Thygesen

Direktør

Serienummer: dc667309-17dd-4a79-88af-6bb1a5d40118

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-06-28 10:18:30 UTC



## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-28 10:32:11 UTC



## René Ferrer Ruiz

Dirigent

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-06-28 10:34:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: H0BQK-3UTMF-4E8ZE-H61JY-DM7X7-65UZB

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>