

LBS Skive ApS
Rettrup Kærvej 26, Gl. Rønbjerg, 7800 Skive

CVR-nr. 36 50 74 70

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2024.

Lars Bo Sevelsted
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for LBS Skive ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gl. Rønbjerg, den 28. juni 2024

Direktion

Lars Bo Sevelsted
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i LBS Skive ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBS Skive ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 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.

Struer, den 28. juni 2024

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S
CVR-nr. 89 22 49 18

Bent Nordestgaard Rønnest

statsautoriseret revisor
mne26812

Selskabsoplysninger

Selskabet	LBS Skive ApS Rettrup Kærvej 26, Gl. Rønbjerg 7800 Skive CVR-nr.: 36 50 74 70 Stiftet: 30. januar 2015 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december 9. regnskabsår
Direktion	Lars Bo Sevelsted, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejning af ejendom til beboelse og andre hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 143 t.kr. mod 106 t.kr. sidste år.

Årets resultat har i 2023 udgjort et overskud på 92 t.kr. mod et overskud sidste år på 60 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 839 t.kr. mod 776 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 63 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 519 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 61,8 % af de samlede aktiver på 839 t.kr., hvilket er en stigning på 6,8 procentpoint i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	142.998	105.844
Administrationsomkostninger	-20.650	-21.350
Resultat før finansielle poster	122.348	84.494
Finansielle indtægter	9.378	6.493
Finansielle omkostninger	-16.135	-11.878
Resultat før skat	115.591	79.109
Skat af årets resultat	-23.232	-19.088
Årets resultat	92.359	60.021
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	92.359	60.021
Disponeret i alt	92.359	60.021

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendom	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>450.000</u>	<u>450.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	5.576
	Andre tilgodehavender	<u>3.000</u>	<u>17</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.000</u>	<u>5.593</u>
	Likvide beholdninger	<u>386.066</u>	<u>320.263</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>389.066</u>	<u>325.856</u>
	Aktiver i alt	<u>839.066</u>	<u>775.856</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	468.780	376.421
Egenkapital i alt	518.780	426.421
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	21.022	23.222
Hensatte forpligtelser i alt	21.022	23.222
Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra lejere	0	2.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.125	20.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	231.907	263.513
Selskabsskat	17.432	0
Anden gæld	29.800	39.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	299.264	326.213
Gældsforpligtelser i alt	299.264	326.213
Passiver i alt	839.066	775.856

1 Medarbejderforhold

3 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	316.400	366.400
Overført via resultatdisponering	0	60.021	60.021
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	376.421	426.421
Overført via resultatdisponering	0	92.359	92.359
	50.000	468.780	518.780

Noter

1. Medarbejderforhold

Selskabet har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

2. Investeringssejendom

	31/12 2023	31/12 2022
Kostpris 1. januar	324.447	274.447
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december	324.447	324.447
Regulering til dagsværdi 1. januar	125.553	125.553
Regulering til dagsværdi 31. december	125.553	125.553
Regnskabsmæssig værdi 31. december	450.000	450.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 boligejendom beliggende i Roslev.

Investeringssejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	8-10	8-10

Noter

3. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendom</u>
Dagsværdi 31. december	450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LBS Skive ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre driftsindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendommen indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendom

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

Investeringsejendommen måles til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.