

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Søndergade 7
4130 Viby Sjælland
CVR-nr. 34209936

T (+45) 46 49 85 01
www.grantthornton.dk

L.B.L. Holding ApS

Vindingevej 6, 1. mf., 4000 Roskilde

CVR-nr. 25 90 67 13

Årsrapport

2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. oktober 2024.



Leif Bryde Lorentzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for L.B.L. Holding 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. oktober 2024

Direktion



Leif Bryde Lorentzen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i L.B.L. Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.B.L. Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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.

Viby Sj., den 24. oktober 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Morten Skovbjerg Kristiansen
statsautoriseret revisor
mne31448

Selskabsoplysninger

Selskabet

L.B.L. Holding ApS
Vindingevej 6, 1. mf.
4000 Roskilde

CVR-nr.: 25 90 67 13
Stiftet: 28. december 2000
Hjemsted: Lejre
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
24. regnskabsår

Direktion

Leif Bryde Lorentzen

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Søndergade 7
4130 Viby Sj.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i at eje investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.B.L. Holding 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.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
Bruttofortjeneste	544.505	571
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.295
2 Personaleomkostninger	-120.000	-120
Driftsresultat	424.505	-1.844
Andre finansielle indtægter	7.250	7
3 Øvrige finansielle omkostninger	-47.980	-54
Resultat før skat	383.775	-1.891
Skat af årets resultat	-84.816	636
Årets resultat	298.959	-1.255
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	61.000	59
Overføres til overført resultat	237.959	0
Disponeret fra overført resultat	0	-1.314
Disponeret i alt	298.959	-1.255

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 t.kr.
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	8.100.000	8.100
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.100.000	8.100
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	337.762	338
	Finansielle anlægsaktiver i alt	337.762	338
	Anlægsaktiver i alt	8.437.762	8.438
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	603	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	1
	Andre tilgodehavender	20.265	14
6	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10.992	0
	Tilgodehavender i alt	31.860	15
	Omsætningsaktiver i alt	31.860	15
	Aktiver i alt	8.469.622	8.453

Balance 30. september

Passiver		2024	2023
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	159.000	159
	Overført resultat	4.855.809	4.618
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	61.000	59
	Egenkapital i alt	5.075.809	4.836
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.133.084	1.077
	Hensatte forpligtelser i alt	1.133.084	1.077
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	1.507.824	1.746
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.507.824	1.746
	Kortfristet del af langfristet gæld	259.664	304
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.795	47
	Selskabsskat	27.336	29
	Anden gæld	437.110	414
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	752.905	794
	Gældsforpligtelser i alt	2.260.729	2.540
	Passiver i alt	8.469.622	8.453

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-2.295
	0	-2.295
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	120.000	120
	120.000	120
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	47.980	54
	47.980	54
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2023	8.600.000	8.600
Kostpris 30. september 2024	8.600.000	8.600
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2023	-500.000	1.795
Årets regulering til dagsværdi	0	-2.295
Regulering til dagsværdi 30. september 2024	-500.000	-500
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	8.100.000	8.100

Selskabets investeringsejendomme består af 1 blandet ejendom og 1 erhvervsejendom. Begge beliggende i Øst.

Investeringsejendommene 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.

Noter

4. Investerings ejendomme (fortsat)

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi

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, detailbutik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/9 2024	30/9 2023
Afkastkrav, bolig, Øst	7	7
Afkastkrav, erhverv, Øst	8,75	8,75

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 8.100 t.kr. pr. 30. september 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 450 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 531 t.kr.

5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. oktober 2023	337.762	338
Kostpris 30. september 2024	337.762	338
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024	337.762	338

Noter

		30/9 2024 kr.	30/9 2023 t.kr.
6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
		Tilbagebetalte beløb i regn- skabsåret kr.	Tilgodehaven- de i alt 30. september 2024 kr.
Kategori	Rentefod		
Direktion	13,75	0	10.992
7. Gæld til realkreditinstitutter			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		1.748.424	1.984
Heraf forfalder inden for 1 år		-240.600	-238
		1.507.824	1.746
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		538.400	800
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.748 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 8.100 t.kr.			
9. Oplysninger om dagsværdi			
			Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 30. september 2024			8.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			0