

L.B.H. Ejendomme ApS

Torvestræde 11, 1., 4700 Næstved
CVR-nr. 42 47 07 32

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.24

Lars Ulrik Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

L.B.H. Ejendomme ApS
Torvestræde 11, 1.
4700 Næstved
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 42 47 07 32
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion

Lars Ulrik Hansen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 for L.B.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 2. december 2024

Direktionen

Lars Ulrik Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i L.B.H. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.B.H. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.23 - 30.09.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 2. december 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Hartmann Olesen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31427

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.23 - 30.09.24 udviser et resultat på DKK -326.627 mod DKK 161.895 for tiden 01.10.22 - 30.09.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.116.143.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	1.189.344	569.064
2	Personaleomkostninger	-35.405	-36.005
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.153.939	533.059
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-96.395	184.674
	Andre driftsomkostninger	-680.136	0
	Resultat af primær drift	377.408	717.733
	Finansielle indtægter	488	0
3	Finansielle omkostninger	-797.798	-556.689
	Resultat før skat	-419.902	161.044
	Skat af årets resultat	93.275	851
	Årets resultat	-326.627	161.895
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-326.627	161.895
	I alt	-326.627	161.895

Note	AKTIVER	30.09.24	30.09.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	14.067.446	17.723.138
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.067.446	17.723.138
	Anlægsaktiver i alt	14.067.446	17.723.138
	Udskudt skatteaktiv	93.275	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	851
	Andre tilgodehavender	57.501	49.629
	Periodeafgrænsningsposter	23.681	48.535
	Tilgodehavender i alt	174.457	99.015
	Likvide beholdninger	1.392.597	1.051.760
	Omsætningsaktiver i alt	1.567.054	1.150.775
	Aktiver i alt	15.634.500	18.873.913

PASSIVER		
Note	30.09.24 DKK	30.09.23 DKK
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.076.143	3.402.770
Egenkapital i alt	3.116.143	3.442.770
4 Gæld til realkreditinstitutter	6.795.143	9.914.437
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.795.143	9.914.437
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	90.758	177.125
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.806	4.191
Modtagne forudbetalinger fra kunder	192.308	221.629
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.493	120.502
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.042.676	4.680.439
Deposita	253.338	312.820
Anden gæld	99.835	0
Periodeafgrænsningsposter	5.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.723.214	5.516.706
Gældsforpligtelser i alt	12.518.357	15.431.143
Passiver i alt	15.634.500	18.873.913

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.22 - 30.09.23			
Saldo pr. 01.10.22	40.000	3.240.875	3.280.875
Forslag til resultatdisponering	0	161.895	161.895
Saldo pr. 30.09.23	40.000	3.402.770	3.442.770
Egenkapitalopgørelse for 01.10.23 - 30.09.24			
Saldo pr. 01.10.23	40.000	3.402.770	3.442.770
Forslag til resultatdisponering	0	-326.627	-326.627
Saldo pr. 30.09.24	40.000	3.076.143	3.116.143

1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Gevinst ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsindtægter	803.339	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	Andre driftsomkostninger	-680.136	0
I alt		123.203	0

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
2. Personaleomkostninger		
Pensioner	33.894	32.345
Andre personaleomkostninger	1.511	3.660
I alt	35.405	36.005
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	363.088	285.306
Renteomkostninger i øvrigt	355.056	268.276
Øvrige finansielle omkostninger	79.654	3.107
I alt	797.798	556.689

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.24	Gæld i alt 30.09.23
Gæld til realkreditinstitutter	90.758	6.527.891	6.885.901	10.091.562
I alt	90.758	6.527.891	6.885.901	10.091.562

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.09.24	14.067.446
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-96.395

Selskabets investeringsejendomme består primært af beboelsesejendomme.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 750 og et afkastkrav på 5,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100 % af ejendommenes samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå i driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 1.137.

En reduktion af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med t.DKK 1.364.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 292, hidrørende fra investeringsejendomme, som ikke er indregnet i balancen, da dette er kildeartsbegrænset.

7. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået lejekontrakt med et opsigelsesvarsel på 3 måneder og en månedlig leje på t.DKK 2.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.886 er der givet pant t.DKK 7.219 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2024 udgør t.DKK 11.697.

For to af selskabets ejendomme er der stillet anden sikkerhed for i alt t.DKK 40.

9. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.