

LIB INVEST APS

Peder Hessels Vej 22, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 25 84 80 20

Årsrapport

1. oktober 2018 - 30. september 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2020.



Allan Bentsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for LIB INVEST 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 6. januar 2020

Direktion

Allan Bentsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i LIB INVEST APS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for LIB INVEST APS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 6. januar 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Ulrik Bloch-Sørensen
statsautoriseret revisor
mne2913

Selskabsoplysninger

Selskabet	LIB INVEST APS Peder Hessels Vej 22 2880 Bagsværd
	CVR-nr.: 25 84 80 20 Stiftet: 10. januar 2001 Hjemsted: Gladsaxe Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Allan Bentsen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Sparekassen Vendsyssel
Associerede virksomheder	Bentsen VVS ApS, Gladsaxe Bentsen Ejendomme ApS, Gladsaxe

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LIB INVEST 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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og afgifter samt afskrivninger på bygning. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af investeringsejendommens forventede brugstid og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	50

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2018/19	2017/18
Nettoomsætning	69.052	68.639
Andre eksterne omkostninger	-854	-102
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-62.339	-63.737
Resultat før finansielle poster	5.859	4.800
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	742.818	556.261
Andre finansielle indtægter	24.841	26.934
Øvrige finansielle omkostninger	-19.937	-23.572
Resultat før skat	753.581	564.423
2 Skat af årets resultat	-2.352	-907
Årets resultat	751.229	563.516

Forslag til resultatdisponering:

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	742.818	556.261
Udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Disponeret fra overført resultat	-102.189	-100.745
Disponeret i alt	751.229	563.516

Balance 30. september

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.597.000	2.623.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.597.000</u>	<u>2.623.500</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.587.367	1.294.549
	Deposita	600	600
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.587.967</u>	<u>1.295.149</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.184.967</u>	<u>3.918.649</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	592.927	680.570
	Udskudte skatteaktiver	11.660	2.805
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
	Andre tilgodehavender	607	29
	Tilgodehavender i alt	<u>605.194</u>	<u>687.404</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.044.029</u>	<u>579.131</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.649.223</u>	<u>1.266.535</u>
	Aktiver i alt	<u>5.834.190</u>	<u>5.185.184</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.462.367	1.594.549
7 Overført resultat	2.589.316	1.816.505
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.600	108.000
Egenkapital i alt	<u>4.287.283</u>	<u>3.644.054</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.538.697	1.540.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.538.697</u>	<u>1.540.000</u>
Selskabsskat	8.209	0
Anden gæld	1	1.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.210</u>	<u>1.130</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.546.907</u>	<u>1.541.130</u>
Passiver i alt	<u>5.834.190</u>	<u>5.185.184</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at drive handel og investering af enhver art.

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.184	0
Årets regulering af udskudt skat	-8.855	1.795
Regulering af tidligere års skat	<u>3.023</u>	<u>-888</u>
	<u>2.352</u>	<u>907</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2018	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Afskrivninger 1. oktober 2018	-26.500	0
Årets afskrivninger	<u>-26.500</u>	<u>-26.500</u>
Afskrivninger 30. september 2019	<u>-53.000</u>	<u>-26.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u>2.597.000</u>	<u>2.623.500</u>

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2018	125.000	125.000
Kostpris 30. september 2019	125.000	125.000
Opskrivninger 1. oktober 2018	1.169.549	1.038.288
Andel i årets resultat	742.818	556.261
Udbytte	-450.000	-425.000
Opskrivninger 30. september 2019	1.462.367	1.169.549
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	1.587.367	1.294.549
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Bentsen VVS ApS	Gladsaxe	50 %
Bentsen Ejendomme ApS	Gladsaxe	50 %

Noter

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2018	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2018	1.594.549	1.038.288
Resultatandel	742.818	556.261
Udloddet udbytte	-450.000	0
Udloddet udbytte vedr. 2017/18	-425.000	0
	<u>1.462.367</u>	<u>1.594.549</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2018	1.816.505	1.917.250
Årets overførte overskud eller underskud	-102.189	-100.745
Udloddet udbytte	450.000	0
Udloddet udbytte vedr. 2017/18	425.000	0
	<u>2.589.316</u>	<u>1.816.505</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2018	108.000	105.800
Udloddet udbytte	-108.000	-105.800
Udbytte for regnskabsåret	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
	<u>110.600</u>	<u>108.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.539 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 2.597 t.kr.		