

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

LIB INVEST APS

Peder Hessels Vej 22, 2880 Bagsværd

CVR-nr. 25 84 80 20

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. februar 2021.



Allan Bentsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 24. februar 2021

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 regnskabsbrugere 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 den 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 24. februar 2021

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.

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, skatter, afgifter samt afskrivninger på ejendom. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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 nominel 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 tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

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

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Nettoomsætning	69.360	69.052
Andre eksterne omkostninger	-1.853	-854
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-59.434	-62.339
Driftsresultat	8.073	5.859
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	841.079	742.818
Andre finansielle indtægter	22.556	24.841
Øvrige finansielle omkostninger	-17.207	-19.937
Resultat før skat	854.501	753.581
2 Skat af årets resultat	-2.948	-2.352
Årets resultat	851.553	751.229
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	841.079	742.818
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Disponeret fra overført resultat	-102.526	-102.189
Disponeret i alt	851.553	751.229

Balance 30. september

Aktiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.570.500	2.597.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.570.500</u>	<u>2.597.000</u>
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.878.446	1.587.367
5	Deposita	600	600
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.879.046</u>	<u>1.587.967</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.449.546</u>	<u>4.184.967</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	540.642	592.927
	Udsudte skatteaktiver	17.490	11.660
	Andre tilgodehavender	0	607
	Tilgodehavender i alt	<u>558.132</u>	<u>605.194</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.573.196</u>	<u>1.044.029</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.131.328</u>	<u>1.649.223</u>
	Aktiver i alt	<u>6.580.874</u>	<u>5.834.190</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.753.446	1.462.367
8	Overført resultat	3.036.790	2.589.316
9	Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	Egenkapital i alt	<u>5.028.236</u>	<u>4.287.283</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	1.534.318	1.538.697
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.534.318</u>	<u>1.538.697</u>
	Selskabsskat	15.818	8.209
	Anden gæld	2.502	1
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.320</u>	<u>8.210</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.552.638</u>	<u>1.546.907</u>
	Passiver i alt	<u>6.580.874</u>	<u>5.834.190</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.778	8.184
Årets regulering af udskudt skat	-5.830	-8.855
Regulering af tidligere års skat	0	3.023
	<u>2.948</u>	<u>2.352</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2019	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Kostpris 30. september 2020	<u>2.650.000</u>	<u>2.650.000</u>
Afskrivninger 1. oktober 2019	-53.000	-26.500
Årets afskrivninger	-26.500	-26.500
Afskrivninger 30. september 2020	<u>-79.500</u>	<u>-53.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	<u>2.570.500</u>	<u>2.597.000</u>

Noter

	30/9 2020	30/9 2019	
4. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. oktober 2019	125.000	125.000	
Kostpris 30. september 2020	125.000	125.000	
Opskrivninger 1. oktober 2019	1.462.367	1.169.549	
Andel i årets resultat	841.079	742.818	
Udbytte	-550.000	-450.000	
Opskrivninger 30. september 2020	1.753.446	1.462.367	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020	1.878.446	1.587.367	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bentsen VVS ApS, Gladsaxe	50 %	3.120.063	1.534.390
Bentsen Ejendomme ApS, Gladsaxe	50 %	147.768	636.825
		3.267.831	2.171.215
5. Deposita			
Kostpris 1. oktober 2019		600	600
Kostpris 30. september 2020		600	600
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020		600	600

Noter

	<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2019	125.000	125.000
	125.000	125.000
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2019	1.462.367	1.594.549
Resultatandel	841.079	742.818
Udloddet udbytte	-550.000	-450.000
Udloddet udbytte vedr. 2017/18	0	-425.000
	1.753.446	1.462.367
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2019	2.589.316	1.816.505
Årets overførte overskud eller underskud	-102.526	-102.189
Udloddet udbytte	550.000	450.000
Udloddet udbytte vedr. 2017/18	0	425.000
	3.036.790	2.589.316
9. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2019	110.600	108.000
Udloddet udbytte	-110.600	-108.000
Udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	113.000	110.600

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.534 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 2.571 t.kr.

Selskabet har over for ejerforeningen tinglyst sikkerhed på 45 t.kr.

Noter

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2020.