

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 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. november 2021.



Allan Bentsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 22. november 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 2020 - 30. september 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. november 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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 69.660 mod 69.360 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.186.230 mod 851.553 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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 %
Installationer	30 år	0%

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 virksomhedens 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Nettoomsætning	69.660	69.360
Andre eksterne omkostninger	-111	-1.853
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-88.499	-59.434
Driftsresultat	-18.950	8.073
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.209.290	841.079
Andre finansielle indtægter	17.640	22.556
Øvrige finansielle omkostninger	-28.254	-17.207
Resultat før skat	1.179.726	854.501
1 Skat af årets resultat	6.504	-2.948
Årets resultat	1.186.230	851.553
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.209.290	841.079
Udbytte for regnskabsåret	113.000	113.000
Disponeret fra overført resultat	-136.060	-102.526
Disponeret i alt	1.186.230	851.553

Balance 30. september

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	2.711.878	2.570.500
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.711.878</u>	<u>2.570.500</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	2.487.736	1.878.446
4 Deposita	600	600
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.488.336</u>	<u>1.879.046</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.200.214</u>	<u>4.449.546</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	435.725	540.642
Udskudte skatteaktiver	23.994	17.490
Tilgodehavender i alt	<u>459.719</u>	<u>558.132</u>
Likvide beholdninger	<u>1.982.887</u>	<u>1.573.196</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.442.606</u>	<u>2.131.328</u>
Aktiver i alt	<u>7.642.820</u>	<u>6.580.874</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.362.736	1.753.446
7 Overført resultat	3.500.730	3.036.790
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	113.000
Egenkapital i alt	6.101.466	5.028.236
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.532.207	1.534.318
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.532.207	1.534.318
Selskabsskat	7.250	15.818
Anden gæld	1.897	2.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.147	18.320
Gældsforpligtelser i alt	1.541.354	1.552.638
Passiver i alt	7.642.820	6.580.874

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	8.778
Årets regulering af udskudt skat	<u>-6.504</u>	<u>-5.830</u>
	<u>-6.504</u>	<u>2.948</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2020	2.650.000	2.650.000
Tilgang i årets løb	<u>169.762</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>2.819.762</u>	<u>2.650.000</u>
Afskrivninger 1. oktober 2020	-79.500	-53.000
Årets afskrivninger	<u>-28.384</u>	<u>-26.500</u>
Afskrivninger 30. september 2021	<u>-107.884</u>	<u>-79.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>2.711.878</u>	<u>2.570.500</u>

Noter

	30/9 2021	30/9 2020	
3. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. oktober 2020	125.000	125.000	
Kostpris 30. september 2021	125.000	125.000	
Opskrivninger 1. oktober 2020	1.753.446	1.462.367	
Andel i årets resultat	1.209.290	841.079	
Udbytte	-600.000	-550.000	
Opskrivninger 30. september 2021	2.362.736	1.753.446	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	2.487.736	1.878.446	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Bentsen VVS ApS, Gladsaxe	50 %	4.198.045	2.277.982
Bentsen Ejendomme ApS, Gladsaxe	50 %	777.422	140.597
		4.975.467	2.418.579
4. Deposita			
Kostpris 1. oktober 2020	600	600	
Kostpris 30. september 2021	600	600	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	600	600	

Noter

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	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 2020	1.753.446	1.462.367
Resultatandel	1.209.290	841.079
Udloddet udbytte	-600.000	-550.000
	<u>2.362.736</u>	<u>1.753.446</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2020	3.036.790	2.589.316
Årets overførte overskud eller underskud	-136.060	-102.526
Udloddet udbytte	600.000	550.000
	<u>3.500.730</u>	<u>3.036.790</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2020	113.000	110.600
Udloddet udbytte	-113.000	-110.600
Udbytte for regnskabsåret	113.000	113.000
	<u>113.000</u>	<u>113.000</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>1.532.207</u>	<u>1.534.318</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.532.207</u>	<u>1.534.318</u>

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.532 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 2.712 t.kr.

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

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 30. september 2021.