

ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2021

LB Stevns ApS
Lundevej 13, LI Linde
4652 Hårlev

CVR nr. 37699071

Indsender:

Revisionskontoret i Faxe
Granvej 2
4640 Faxe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 11. april 2022

Dirigent

Lisbeth Aagaard

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Påtegninger

Ledespåtegning 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance pr. 31. december 8

Noter 10

Anvendt regnskabspraksis 11

Selskabsoplysninger

Selskabet

LB Stevns ApS
Lundevej 13, LI Linde
4652 Hårlev

CVR-nr.: 37699071
Stiftelsesdato: 18. maj 2016
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lisbeth Aagaard

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
11. april 2022, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendom.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2021 for LB Stevns ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 29. marts 2022

Direktion:

Lisbeth Aagaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LB Stevns ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LB Stevns ApS for regnskabsåret 2021 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Faxe, den 29. marts 2022

REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard
Registreret revisor FSR
mne15606

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021	2020
Bruttofortjeneste/-tab		65.833	178.740
Andre finansielle indtægter		0	6
Andre finansielle omkostninger		-39.336	-38.867
Ordinært resultat før skat		26.497	139.879
Skat af årets resultat	2.	-6.050	-30.786
ÅRETS RESULTAT		20.447	109.093
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		20.447	109.093
Disponeret i alt		20.447	109.093

Balance pr. 31. december

	Note	2021	2020
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	3.		
Grunde og bygninger		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		82	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.300</u>	<u>8.700</u>
Tilgodehavender i alt		<u>9.382</u>	<u>8.700</u>
Likvide beholdninger		<u>6.150</u>	<u>43.151</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>6.150</u>	<u>43.151</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.532</u>	<u>51.851</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>2.565.532</u></u>	<u><u>2.601.851</u></u>

Balance pr. 31. december

	Note	2021	2020
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		504.747	484.301
Egenkapital i alt		554.747	534.301
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelser til udskudt skat		100.103	99.971
Hensatte forpligtelser i alt		100.103	99.971
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter	4.	1.640.000	1.640.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.640.000	1.640.000
Kortfristede gældsforpligtelser			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		71.810	157.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		191.838	163.545
Periodeafgrænsningsposter		7.034	7.034
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		270.682	327.579
Gældsforpligtelser i alt		1.910.682	1.967.579
PASSIVER I ALT		2.565.532	2.601.851
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		

Noter

1. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Da afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.

Ved indregning af beboelsesejendommen er anvendt et afkastkrav på 5,50%.

Ændringer i gennemsnitlig diskonterings/sats/
gennemsnitligt afkastkrav

	-0,50%	Basis	0,50%
Afkastprocent	5	5,5	6
Dagsværdi	2.777.000	2.550.000	2.315.000
Ændring i dagsværdi	227.000	0	-235.000

2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	5.918	13.882
Regulering af udskudt skat	132	16.904
	6.050	30.786

Grunde og bygninger

3. Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum, primo	2.104.288
Anskaffelsessum, ultimo	2.104.288

Opskrivninger:

Opskrivning, primo	445.712
Opskrivninger, ultimo	445.712

Bogført værdi, ultimo	2.550.000
------------------------------	------------------

2021 **2020**

4. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.640.000	1.640.000
--------------------------------------------	-----------	-----------

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 3.000.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LB Stevns ApS 2021 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste/-tab.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen for den periode ydelsen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lisbeth Aagaard

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-845809359336
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 15:42:23
Underskrevet med NemID

Lisbeth Aagaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-845809359336
Tidspunkt for underskrift: 25-04-2022 kl.: 15:42:23
Underskrevet med NemID

Tine Nygaard Larsen

Som Revisor NEM ID
RID: 1139850954620
Tidspunkt for underskrift: 26-04-2022 kl.: 09:55:51
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 33c6bayMmzq247508649

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.