

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2019

**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. maj 2020

**Dirigent**

Lisbeth Aagaard

# Indholdsfortegnelse

---

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 3

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 5

## **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance pr. 31. december 7

Noter 9

Anvendt regnskabspraksis 10

# 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. maj 2020, på selskabets adresse.

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 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 2019 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 4. maj 2020

**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 2019 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 4. maj 2020

## REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard  
Registreret revisor FSR  
mne15606

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab		-29.649	95.560
Dagsværdiregulering af investeringsejendom		0	-43.147
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-29.649</b>	<b>52.413</b>
Andre finansielle omkostninger		-38.866	-39.924
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-68.515</b>	<b>12.489</b>
Skat af årets resultat		14.990	-2.916
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-53.525</b>	<b>9.573</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-53.525	9.573
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-53.525</b>	<b>9.573</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2019	2018
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2.		
Grunde og bygninger		<u>2.550.000</u>	<u>2.550.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>	<u><b>2.550.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.550.000</b></u>	<u><b>2.550.000</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>6.000</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>6.000</b></u>	<u><b>0</b></u>
Likvide beholdninger		<u>25.710</u>	<u>69.792</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>25.710</b></u>	<u><b>69.792</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>31.710</b></u>	<u><b>69.792</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.581.710</b></u></u>	<u><u><b>2.619.792</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2019	2018
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		375.207	428.733
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>425.207</b>	<b>478.733</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>			
Hensættelser til udskudt skat		83.067	98.057
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>83.067</b>	<b>98.057</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3.		
Gæld til kreditinstitutter		1.640.000	1.640.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.640.000</b>	<b>1.640.000</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		402.159	386.002
Periodeafgrænsningsposter		14.277	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>433.436</b>	<b>403.002</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.073.436</b>	<b>2.043.002</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.581.710</b>	<b>2.619.792</b>
Ledelsesberetning	4.		
Eventualforpligtelser	5.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6.		



## Noter

### 1. Oplysning om 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.

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

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5%point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- tkr. 250.

	<b>Grunde og bygninger</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo		2.104.288
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>		<b>2.104.288</b>
<b>Opskrivninger:</b>		
Opskrivning, primo		445.712
<b>Opskrivninger, ultimo</b>		<b>445.712</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>		<b>2.550.000</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	1.640.000	1.640.000

### 4. 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.

En evt. ændring af afkastkravet på +/- 0,5%- point kan medføre en ændring af værdien af ejendomsporteføljen på +/- t.kr. 250.

### 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 2019 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 ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen for den periode ydelsen vedrører.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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.