

# ÅRSRAPPORT 1. januar - 31. december 2020

**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 15. april 2021

**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  
15. april 2021, på selskabets adresse.

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2020 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 2020 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hårlev, den 12. april 2021

**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 2020 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 12. april 2021

## REVISIONSKONTORET I FAXE

CVR-nr. 16609331

Tine Nygaard  
Registreret revisor FSR  
mne15606

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020	2019
Bruttofortjeneste/-tab		178.740	-29.649
Andre finansielle indtægter		6	0
Andre finansielle omkostninger		-38.867	-38.866
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>139.879</b>	<b>-68.515</b>
Skat af årets resultat		-30.786	14.990
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>109.093</b>	<b>-53.525</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		109.093	-53.525
<b>Disponeret i alt</b>		<b>109.093</b>	<b>-53.525</b>

## Balance pr. 31. december

	Note	2020	2019
<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		0	6.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.700</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>8.700</b></u>	<u><b>6.000</b></u>
Likvide beholdninger		<u>43.151</u>	<u>25.710</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<u><b>43.151</b></u>	<u><b>25.710</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>51.851</b></u>	<u><b>31.710</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>2.601.851</b></u></u>	<u><u><b>2.581.710</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

	Note	2020	2019
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		484.301	375.207
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>534.301</b>	<b>425.207</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelser til udskudt skat		99.971	83.067
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>99.971</b>	<b>83.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	3.	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		157.000	17.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring		163.545	402.159
Periodeafgrænsningsposter		7.034	14.277
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>327.579</b>	<b>433.436</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.967.579</b>	<b>2.073.436</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>2.601.851</b>	<b>2.581.710</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>2020</b>	<b>2019</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 2020 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 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 nominal 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: 05-05-2021 kl.: 15:15:48  
Underskrevet med NemID

## Lisbeth Aagaard

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-845809359336  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2021 kl.: 15:15:48  
Underskrevet med NemID

## Tine Nygaard Larsen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1139850954620  
Tidspunkt for underskrift: 05-05-2021 kl.: 15:23:45  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 07cdb145hQX242200117

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](http://www.esignatur.dk).