

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

LBT Bolig ApS

**Åvangen 70
8444 Balle**

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9/6 2022

René Ferrer Ruiz
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 67 84 08 28

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for LBT Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Balle, den 9/6 2022

Direktion

Lars Boelt Thygesen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i LBT Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LBT Bolig ApS for perioden 1. januar - 31. december 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ebeltoft, den 9/6 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet LBT Bolig ApS
Åvangen 70
8444 Balle

CVR-nr: 67 84 08 28
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lars Boelt Thygesen

Revisor Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Østeralle 8
8400 Ebeltoft

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat er som forventet. Resultatet vurderes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for LBT Bolig ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2021. Som sammenligningstal er perioden 1.juli 2019 til 31.december 2020 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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

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 nettorealisationsværdi.

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 den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2019/20
BRUTTORESULTAT	61.593	9.944
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	61.593	9.944
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-11.112	275.891
DRIFTSRESULTAT	50.481	285.835
Andre finansielle omkostninger	-12.503	-34.222
RESULTAT FØR SKAT	37.978	251.613
Skat af årets resultat	-8.380	-61.690
ÅRETS RESULTAT	29.598	189.923
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	358.000
Overført resultat	29.598	-168.077
DISPONERET I ALT	29.598	189.923

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
1 Investeringsejendomme	544.444	555.556
Materielle anlægsaktiver	544.444	555.556
ANLÆGSAKTIVER	544.444	555.556
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.010	3.000
Tilgodehavender	2.010	3.000
Likvide beholdninger	75.058	45.379
OMSÆTNINGSAKTIVER	77.068	48.379
AKTIVER	621.512	603.935

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	49.742	20.144
EGENKAPITAL	89.742	60.144
Hensættelse til udskudt skat	58.300	60.700
HENSATTE FORPLIGTELSER	58.300	60.700
Prioritetsgæld	422.790	435.707
Langfristede gældsforpligtelser	422.790	435.707
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	13.000	13.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	7.294
Selskabsskat	10.780	990
Anden gæld	21.900	26.100
Kortfristede gældsforpligtelser	50.680	47.384
GÆLDSFORPLIGTELSER	473.470	483.091
PASSIVER	621.512	603.935

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	200.000
Overført til frie reserver	0	-160.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	20.144	28.221
Årets resultat	29.598	189.923
Foreslået udbytte	0	-358.000
Overført fra selskabskapital	0	160.000
Overført resultat ultimo	49.742	20.144
Ekstraordinært udbytte	0	358.000
Udloddet ekstraordinært udbytte	0	-358.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	0	0
EGENKAPITAL	89.742	60.144

Noter

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2021	279.665
Årets tilgang	0
Afgang	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	279.665
	<hr/>
Opskrivninger 1. januar 2021	275.891
Opskrivninger	-11.112
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	264.779
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 1. januar 2021	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2021	0
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	544.444
	<hr/> <hr/>

Ejendomme indregnes til dagsværdi efter den afkastbaserede værdiansættelses model jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

Af centrale elementer i forudsætningen for værdiansættelsen kan nævnes, at der i beregningen er anvendt en diskonteringsrente på 9%, og der er ved beregningen anvendt fuld udlejning, svarende til de faktiske forhold på tidspunktet for aflæggelse af årsrapporten.

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendom	279.665	279.665
	<hr/>	<hr/>
	279.665	279.665
	<hr/>	<hr/>

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Investeringsejendom	264.779	275.891
	<hr/>	<hr/>
	264.779	275.891
	<hr/>	<hr/>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for DLR-Kredit er der udstedt pantebrev stort kr. 450.000 i ejendommen, Østergade 10, 8444 Balle.

Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 544.444.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lars Boelt Thygesen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-130746403996

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-09 15:22:30 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: PID:9208-2002-2-792171212572

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-09 15:23:15 UTC

NEM ID 

René Ferrer Ruiz

Dirigent

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: PID:9208-2002-2-792171212572

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-06-09 15:23:55 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DEB3N-NIAWC-KC4HL-VAJL7-AW2PT-MTDUF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>