

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

LBT Bolig ApS

Åvangen 70
8444 Balle

ÅRSRAPPORT
2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 7/6 2021



Dirigent

Medlem af:

CVR-nr. 67 84 08 28

Allinial GLOBAL[®]
An association of legally independent firms

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. juli 2019 - 31. december 2020

| | |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 31. december 2020 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 7/6 2021

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. juli 2019 - 31. december 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 7/6 2021

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. juli - 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 2019/20 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. juli 2019 - 31. december 2020. Som sammenligningstal er perioden 1.juli 2018 til 30.juni 2019 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme er tidligere indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dette er ændret så investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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. 14.100 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. juli - 31. december

| Note | 2019/20 | 2018/19 |
|---|----------------|---------------|
| BRUTTORESULTAT | 9.944 | 16.968 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | 0 | -2.200 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 9.944 | 14.768 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 275.891 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | 285.835 | 14.768 |
| Andre finansielle omkostninger | -34.222 | -2.141 |
| RESULTAT FØR SKAT | 251.613 | 12.627 |
| Skat af årets resultat | -61.690 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | 189.923 | 12.627 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret | 358.000 | 0 |
| Overført resultat | -168.077 | 12.627 |
| DISPONERET I ALT | 189.923 | 12.627 |

Balance 31. december
AKTIVER

| Note | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| 1 Investeringsejendomme | 555.556 | 165.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 555.556 | 165.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 555.556 | 165.000 |
| | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.000 | 0 |
| Tilgodehavender | 3.000 | 0 |
| Likvide beholdninger | 45.379 | 109.981 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 48.379 | 109.981 |
| | | |
| AKTIVER | 603.935 | 274.981 |

Balance 31. december

PASSIVER

| Note | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Virksomhedskapital | 40.000 | 200.000 |
| Overført resultat | 20.144 | 28.221 |
| EGENKAPITAL | 60.144 | 228.221 |
| Hensættelse til udskudt skat | 60.700 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 60.700 | 0 |
| Prioritetsgæld | 435.707 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 435.707 | 0 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 13.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 7.294 | 5.000 |
| Selskabsskat | 990 | 0 |
| Anden gæld | 26.100 | 12.900 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 28.860 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 47.384 | 46.760 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 483.091 | 46.760 |
| PASSIVER | 603.935 | 274.981 |

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

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | 2020 | 2019 |
|---|---------------|----------------|
| Virksomhedskapital primo | 200.000 | 200.000 |
| Overført til frie reserver | -160.000 | 0 |
| Virksomhedskapital ultimo | 40.000 | 200.000 |
| Overført resultat, primo | 28.221 | 15.594 |
| Årets resultat | 189.923 | 12.627 |
| Foreslået udbytte | -358.000 | 0 |
| Overført fra selskabskapital | 160.000 | 0 |
| Overført resultat ultimo | 20.144 | 28.221 |
| Ekstraordinært udbytte | 358.000 | 0 |
| Udloddet ekstraordinært udbytte | -358.000 | 0 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL | 60.144 | 228.221 |

Noter

| | Investering- sejendom- me |
|--|---------------------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris 1. juli 2019 | 165.000 |
| Årets tilgang | 114.665 |
| Afgang | 0 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2020 | 279.665 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger | 275.891 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2020 | 275.891 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 1. juli 2019 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Af-/nedskrivninger | 0 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2020 | 0 |
| | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | 555.556 |
| | <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 0 |
| | <hr/> |
| | 279.665 0 |
| | <hr/> |
| Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen | |
| Investeringsejendom | 275.891 0 |
| | <hr/> |
| | 275.891 0 |
| | <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. 555.556. | |