

Læby Invest ApS

Tårnborgvej 58B
4220 Korsør

CVR-nr. 31 16 82 36

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 1. februar 2023

Thomas Læby Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Anvendt regnskabspraksis	16
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Læby Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 1. februar 2023

Direktion

Thomas Læby Petersen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital ejeren i Læby Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Læby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sorø, den 1. februar 2023

Ellebæk Revision ApS
CVR-nr. 43 32 50 00

Steen Ellebæk
Registreret revisor
MNE-nr. mne34400

Selskabsoplysninger

Selskabet

Læby Invest ApS
Tårnborgevej 58B
4220 Korsør

CVR-nr.: 31 16 82 36

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Slagelse

Direktion

Thomas Læby Petersen, direktør

Revision

Ellebæk Revision ApS
Energivej 3
4180 Sorø

Advokat

Advokatfirmaet Kim Hansen
Nygade 15
4220 Korsør

Pengeinstitut

Jyske Bank, Erhverv
Gl. Torv 5
4200 Slagelse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive udlejningsvirksomhed af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 2.321.411, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 31.355.237.

Årets resultat anses for tilfredsstillende og som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		2.347.978	3.739.427
Personaleomkostninger	1	-442.361	-445.363
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-53.500	-144.455
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-9.286</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.852.117	3.140.323
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	<u>1.412.845</u>	<u>1.883.609</u>
Resultat før finansielle poster		3.264.962	5.023.932
Finansielle omkostninger	4	<u>-312.466</u>	<u>-249.333</u>
Resultat før skat		2.952.496	4.774.599
Skat af årets resultat	5	<u>-631.085</u>	<u>-1.025.039</u>
Årets resultat		<u>2.321.411</u>	<u>3.749.560</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>2.321.411</u>	<u>3.749.560</u>
		<u>2.321.411</u>	<u>3.749.560</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	0	3.420.913
Investerings - ejendomme	6	65.500.000	59.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>207.792</u>	<u>261.292</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>65.707.792</u>	<u>63.282.205</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>65.707.792</u>	<u>63.282.205</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		98.253	47.594
Andre tilgodehavender		414.642	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.088</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>541.983</u>	<u>47.594</u>
Likvide beholdninger		<u>84.395</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>626.378</u>	<u>47.594</u>
Aktiver i alt		<u>66.334.170</u>	<u>63.329.799</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.156.788	1.156.788
Overført resultat		<u>30.073.449</u>	<u>27.752.038</u>
Egenkapital	7	<u>31.355.237</u>	<u>29.033.826</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>5.569.202</u>	<u>5.200.687</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>5.569.202</u>	<u>5.200.687</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.593.836	21.660.370
Deposita m.v.		<u>1.366.875</u>	<u>1.177.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>22.960.711</u>	<u>22.837.370</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	530.008	504.243
Kreditinstitutter		0	895.304
Leverandører af varer og tjenesteydelser		87.512	70.165
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.425.756	3.994.657
Skyldigt sambeskatningsbidrag		262.570	590.689
Anden gæld		21.745	60.622
Periodeafgrænsningsposter		<u>121.429</u>	<u>142.236</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.449.020</u>	<u>6.257.916</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>29.409.731</u>	<u>29.095.286</u>
Passiver i alt		<u>66.334.170</u>	<u>63.329.799</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om dagsværdi	2		

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	400.643	408.907
Pensioner	36.000	27.000
Andre omkostninger til social sikring	2.675	6.444
Andre personaleomkostninger	<u>3.043</u>	<u>3.012</u>
	<u>442.361</u>	<u>445.363</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsjendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>59.600.000</u>	<u>56.600.000</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>1.412.845</u>	<u>1.883.609</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>65.500.000</u>	<u>59.600.000</u>

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening.

Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningsgrad m.v., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Noter

Ejendommene anvendes til boligudlejning (73%) og erhvervsudlejning (27%) og er beliggende i Korsør. Tomgang har historisk været meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven. Der forventes et driftsresultat på TDKK 4.500, en udlejningsprocent på 100 % og afkastkravet er fastsat ejendom for ejendom i intervallet 4,3% - 8,4%.

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Grunde og bygninger		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>3.420.913</u>	<u>3.423.046</u>
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	<u>0</u>	<u>33.744</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>0</u>	<u>3.420.913</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
3 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.412.845</u>	<u>1.883.609</u>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	<u>1.412.845</u>	<u>1.883.609</u>
	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	70.410	76.194
Andre finansielle omkostninger	242.056	168.398
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>4.741</u>
	<u>312.466</u>	<u>249.333</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	262.570	585.948
Årets udskudte skat	<u>368.515</u>	<u>439.091</u>
	<u>631.085</u>	<u>1.025.039</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>	<u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2022	2.576.286	38.355.463	399.500
Tilgang i årets løb	0	1.066.242	0
Overførsler i årets løb	<u>-2.576.286</u>	<u>2.576.286</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>0</u>	<u>41.997.991</u>	<u>399.500</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	1.731.022	21.244.537	0
Årets opskrivninger	0	1.412.845	0
Overførsler i årets løb	<u>-1.731.022</u>	<u>1.731.022</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>24.388.404</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	886.395	0	138.208
Årets afskrivninger	0	0	53.500
Overførsler i årets løb	<u>-886.395</u>	<u>886.395</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>886.395</u>	<u>191.708</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>65.500.000</u>	<u>207.792</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>24.140.453</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>0</u>	<u>41.359.547</u>	<u>207.792</u>

Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
7 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	1.156.788	1.123.045
Årets opskrivning	0	76.954
Skat af årets opskrivning	0	-16.930
Årets afskrivning på opskrivning	0	-33.693
Skat af årets afskrivning	<u>0</u>	<u>7.412</u>
	<u>1.156.788</u>	<u>1.156.788</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	21.751.870	21.662.776	68.940	21.420.725
Deposita m.v.	<u>1.589.743</u>	<u>1.827.943</u>	<u>461.068</u>	<u>0</u>
	<u>23.341.613</u>	<u>23.490.719</u>	<u>530.008</u>	<u>21.420.725</u>

9 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Læby Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, TDKK 21.663 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 41.400.

11 Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Læby Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i danske kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

11 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes omkostninger

Direkte omkostninger til ejendommenes drift og som er afholdt til opnåelse af årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

11 Anvendt regnskabspraksis

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (domicilejendom) måles til dagsværdi. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

11 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc. Der forventes en tomgang på 0%.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og ligger i intervallet 4,3% til 8,4%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

11 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	Resultat før finansielle poster x 100 Gennemsnitlige aktiver
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 Samlede aktiver ultimo
Forrentning af egenkapital	Ordinært resultat efter skat x 100 Gennemsnitlig egenkapital
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver x 100 Kortfristet gæld

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.

Thomas Læby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Læby Petersen
Direktør
På vegne af Læby Invest ApS
ID: d7682648-3f6a-4fa6-8773-0e540b5396ff
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2023 kl.: 08:32:35
Underskrevet med MitID



Thomas Læby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Læby Petersen
Dirigent
På vegne af Læby Invest ApS
ID: d7682648-3f6a-4fa6-8773-0e540b5396ff
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2023 kl.: 08:32:35
Underskrevet med MitID



Steen Ellebæk

Navnet returneret af dansk NemID var:
Steen Ellebæk Nielsen
Revisor
På vegne af Ellebæk Revision ApS
ID: 78827253
CVR-match med dansk NemID
Tidspunkt for underskrift: 03-02-2023 kl.: 10:49:24
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 91206ePnykm249310154

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.