



Tlf.: 89 30 78 00  
aarhus@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kystvejen 29  
DK-8000 Aarhus C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LTF INVEST APS**  
**SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2016

---

Ib Frede Andersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |       |
| Selskabsoplysninger.....                                | 2     |
| <b>Erklæringer</b>                                      |       |
| Ledelsespåtegning.....                                  | 3     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....                | 4     |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                |       |
| Ledelsesberetning.....                                  | 5     |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b> |       |
| Anvendt regnskabspraksis.....                           | 6-8   |
| Resultatopgørelse.....                                  | 9     |
| Balance.....  | 10    |
| Noter.....  | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | LTF Invest ApS<br>Sindalsvej 15<br>8240 Risskov  |
|                      | CVR-nr.: 28 49 91 83<br>Stiftet: 28. januar 2005<br>Hjemsted: Risskov<br>Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016 |
| <b>Direktion</b>     | Ib Frede Andersen  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Kystvejen 29<br>8000 Aarhus C  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank<br>Østergade 4<br>8000 Aarhus C   |
|                      | DLR Kredit<br>Nyropsgade 21<br>1780 København V  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for LTF 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 6. december 2016

Direktion

---

Ib Frede Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i LTF Invest ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for LTF Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 6. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper L. Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 1.208 tkr. og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på -12.365 tkr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabets anpartskapital, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens s 119. Selskabet har for kommende regnskabsår opnået tilsagn om finansiering af sædvanlige driftsomkostninger fra koncernens øverste modervirksomhed, og aflægger derfor regnskabet under forudsætning af going concern.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LTF Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, vicevært mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

|  | Note | 2015/16<br>kr.   | 2014/15<br>kr.  |
|--|------|------------------|-----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                     |      | <b>1.665.238</b> | <b>371.678</b>  |
| Af- og nedskrivninger.....                         |      | 0                | -2.500.000      |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....  |      | 0                | 2.500.000       |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. invest. ejd..... |      | -12.074          | 45.666          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                        |      | <b>1.653.164</b> | <b>417.344</b>  |
| Andre finansielle omkostninger.....                |      | -578.734         | -712.703        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                     |      | <b>1.074.430</b> | <b>-295.359</b> |
| Skat af årets resultat.....                        | 1    | 134.316          | 33.554          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                        |      | <b>1.208.746</b> | <b>-261.805</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>             |      |                  |                 |
| Overført resultat.....                             |      | 1.208.746        | -261.805        |
| <b>I ALT</b> .....                                 |      | <b>1.208.746</b> | <b>-261.805</b> |

## BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2016<br>kr.        | 2015<br>kr.        |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| Investeringsejendomme.....                                       |          | 12.000.000         | 15.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                             | <b>2</b> | <b>12.000.000</b>  | <b>15.000.000</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>  |          | <b>12.000.000</b>  | <b>15.000.000</b>  |
| Andre tilgodehavende.....  |          | 55.486             | 78.691             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                                   |          | 9.870              | 14.568             |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                                      |          | <b>65.356</b>      | <b>93.259</b>      |
| <b>Likvider.....</b>   |          | <b>100.000</b>     | <b>2.739.130</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                                    |          | <b>165.356</b>     | <b>2.832.389</b>   |
| <b>AKTIVER.....</b>  |          | <b>12.165.356</b>  | <b>17.832.389</b>  |
| <b>PASSIVER</b>  |          |                    |                    |
| Selskabskapital.....   |          | 125.000            | 125.000            |
| Overført overskud.....   |          | -12.490.135        | -13.698.881        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>  | <b>3</b> | <b>-12.365.135</b> | <b>-13.573.881</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                              |          | 5.122.828          | 9.636.259          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>                      | <b>4</b> | <b>5.122.828</b>   | <b>9.636.259</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....                    |          | 100.000            | 6.346              |
| Gæld til tilknyttede virksomheder.....                           |          | 19.140.663         | 21.589.165         |
| Anden gæld.....  |          | 167.000            | 174.500            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>                      |          | <b>19.407.663</b>  | <b>21.770.011</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                                    |          | <b>24.530.491</b>  | <b>31.406.270</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>   |          | <b>12.165.356</b>  | <b>17.832.389</b>  |
| Eventualposter mv.   | 5        |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                            | 6        |                    |                    |
| Oplysning om væsentligste regnskabsmæssige og økonomiske forhold | 7        |                    |                    |

## NOTER

|   | 2015/16<br>kr.          | 2014/15<br>kr.             | Note               |
|---|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                         |                            | <b>1</b>           |
| Regulering skat vedrørende tidligere år.....  | -134.316                | -33.554                    |                    |
|   | <b>-134.316</b>         | <b>-33.554</b>             |                    |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                         |                            | <b>2</b>           |
|   |                         | Investerings-<br>ejendomme |                    |
| Kostpris 1. oktober 2015.....   |                         | 10.000.000                 |                    |
| Afgang.....   |                         | -2.000.000                 |                    |
| <b>Kostpris 30. september 2016.....</b>   |                         | <b>8.000.000</b>           |                    |
| Opskrivninger 1. oktober 2015.....  |                         | 5.000.000                  |                    |
| Opskrivninger solgte aktiver.....   |                         | -1.000.000                 |                    |
| <b>Opskrivninger 30. september 2016.....</b>  |                         | <b>4.000.000</b>           |                    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>  |                         | <b>12.000.000</b>          |                    |
| <br><b>Egenkapital</b>  |                         |                            | <b>3</b>           |
|   | Selskabs-<br>kapital    | Overført<br>overskud       | I alt              |
| Egenkapital 1. oktober 2015.....  | 125.000                 | -13.698.881                | -13.573.881        |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                         | 1.208.746                  | 1.208.746          |
| <b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>  | <b>125.000</b>          | <b>-12.490.135</b>         | <b>-12.365.135</b> |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.  |                         |                            |                    |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                         |                            | <b>4</b>           |
|   | 1/10 2015<br>gæld i alt | 30/9 2016<br>gæld i alt    | Afdrag<br>næste år |
| Gæld til realkreditinstitutter...   | 9.636.259               | 5.122.828                  | 0                  |
|   | <b>9.636.259</b>        | <b>5.122.828</b>           | <b>0</b>           |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                         |                            | <b>5</b>           |
| <i>Hæftelse i sambeskatningen</i>   |                         |                            |                    |
| Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber i sambeskatningen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Frede Andersen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen. |                         |                            |                    |

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst realkreditpantebrev for 9.600 tkr samt et ejerpantebrev på 7.500 tkr. Pant er givet i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 12.000 tkr.

**Oplysning om væsentligste regnskabsmæssige og økonomiske forhold****7**

Selskabet har modtaget en støtte- og henstandserklæring fra selskabets moderselskab, hvorved selskabets likviditet for det kommende år er sikret.