Revisor Team Nord

Indehavere:

Carl Sivesgaard
Henning Pedersen
Anette Frederiksen
Niels Studsgaard
Ditte Jaedicke

Årsrapport for 2018

01.01.2018 - 31.12.2018

(11. regnskabsår)

LHF Ejendomme ApS

Enebærvej 32
9440 Aabybro

CVR-nr. 31 34 63 47

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

dirigent : _____
Flemming Krogh Holm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for LHF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 8. maj 2019

Direktion

Flemming Korgh Holm Henrik Krogh Holm

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i LHF Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LHF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aabybro, den 8. maj 2019

Revisor Team Nord
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 27 22 65 66

Anette Frederiksen
Registreret revisor
MNE-nr. mne12631

Selskabsoplysninger

Selskabet	LHF Ejendomme ApS Enebærvej 32 9440 Aabybro	
	CVR-nr.:	31 34 63 47
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2018
	Stiftet:	27. marts 2008
	Hjemsted:	Jammerbugt
Direktion	Flemming Korgh Holm Henrik Krogh Holm	
Revisor	Revisor Team Nord Registreret Revisionsaktieselskab Industrivej 10 9440 Aabybro	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsudlejning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LHF Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i 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.

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 huslejeindtægter og direkte omkostninger vedrørende huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter ved udleje af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan forventes modtaget.

Vareforbrug
Direkte omkostninger vedrørende huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger
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 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
Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en afkastbaseret model.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 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.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser
Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		**474.778**	**504.844**
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**474.778**	**504.844**
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-650.000
Resultat før finansielle poster		**474.778**	**-145.156**
Finansielle omkostninger		-165.588	-201.658
Resultat før skat		**309.190**	**-346.814**
Skat af årets resultat	1	-70.752	-66.968
Årets resultat		**238.438**	**-413.782**
Overført resultat		238.438	-413.782
		238.438	**-413.782**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	7.384.763	6.509.507
Materielle anlægsaktiver		**7.384.763**	**6.509.507**
Anlægsaktiver i alt		**7.384.763**	**6.509.507**
Andre tilgodehavender		0	695
Udskudt skatteaktiv		11.564	10.464
Tilgodehavender		**11.564**	**11.159**
Likvide beholdninger		**0**	**52.430**
Omsætningsaktiver i alt		**11.564**	**63.589**
Aktiver i alt		**7.396.327**	**6.573.096**

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018	2017
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		536.696	298.259
Egenkapital	3	**662.696**	**424.259**
Gæld til realkreditinstitutter		5.387.554	5.658.830
Langfristede gældsforpligtelser	4	**5.387.554**	**5.658.830**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	247.667	221.300
Gæld til kreditinstitutter		241.293	0
Kreditinstitutter		696.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.878	72.878
Selskabsskat		7.352	37.422
Anden gæld		141.887	148.407
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.346.077**	**490.007**
Gældsforpligtelser i alt		**6.733.631**	**6.148.837**
Passiver i alt		**7.396.327**	**6.573.096**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

		2018	2017
		kr.	kr.
1	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	71.852	66.748
	Årets udskudte skat	-1.100	220
		70.752	**66.968**

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris primo 1. januar 2018	7.159.507
Tilgang i årets løb	875.256
Kostpris primo 31. december 2018	8.034.763
Værdireguleringer primo 1. januar 2018	-650.000
Værdireguleringer primo 31. december 2018	-650.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	**7.384.763**

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens driftsresultat og et afkastkrav.

Investeringsejendommene er beliggende i Jammerbugt Kommune med en afkastgrad på 7-8%.

3 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	126.000	298.258	424.258
Årets resultat	0	238.438	238.438
Egenkapital 31. december 2018	**126.000**	**536.696**	**662.696**

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.880.130	5.635.221	247.667	4.369.893
	5.880.130	**5.635.221**	**247.667**	**4.369.893**

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.877, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 6.951. Regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 7.385.