

**LPF Invest ApS
Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø
CVR-nr. 31473365**

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2016

Dirigent

Navn: Peter Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LPF Invest ApS
Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø

CVR-nr.: 31473365

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jens Peder Dyhr
Peter Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for LPF Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Derudover indstiller vi til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 11.05.2016

Direktion

Jens Peder Dyhr

Peter Thomsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i LPF Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LPF Invest ApS for regnskabsperioden 01.01. – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 11.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af primær drift (resultat før renter, skat og dagsværdiregulering) udgør i 2015 1.477 t.kr. mod 1.237 t.kr. for 2014, hvilket anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter. Huslejeindtægter indregnes for den periode, de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdi-en opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi, svarende til kursen på de bagvedliggende obligationer pr. statutidspunktet. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter huslejeindtægter, der er modtaget fra lejere forud for lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		2.632.515	2.538.314
Andre eksterne omkostninger		<u>(1.177.372)</u>	<u>(1.301.395)</u>
Bruttoresultat		1.455.143	1.236.919
Af- og nedskrivninger		<u>21.873</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		1.477.016	1.236.919
Andre finansielle indtægter		1.214	757
Andre finansielle omkostninger		<u>(625.132)</u>	<u>(641.065)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		853.098	596.611
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(234.259)	(86.467)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>179.782</u>	<u>3.224</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		798.621	513.368
Skat af ordinært resultat	1	<u>(80.092)</u>	<u>(222.916)</u>
Årets resultat		<u>718.529</u>	<u>290.452</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		149.700	0
Overført resultat		<u>568.829</u>	<u>290.452</u>
		<u>718.529</u>	<u>290.452</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		28.398.039	29.395.195
Materielle anlægsaktiver	2	<u>28.398.039</u>	<u>29.395.195</u>
 Anlægsaktiver		 <u>28.398.039</u>	 <u>29.395.195</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.582	46.486
Andre tilgodehavender		38.656	65.768
Tilgodehavender		<u>63.238</u>	<u>112.254</u>
 Likvide beholdninger		 <u>1.629</u>	 <u>81</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>64.867</u>	 <u>112.335</u>
 Aktiver		 <u>28.462.906</u>	 <u>29.507.530</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.261.518	4.692.689
Forslag til udbytte for regnskabsåret		149.700	0
Egenkapital		<u>5.536.218</u>	<u>4.817.689</u>
Udskudt skat		1.139.900	1.212.300
Hensatte forpligtelser		<u>1.139.900</u>	<u>1.212.300</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.226.945	16.376.790
Modtagne forudbetalinger fra kunder		524.141	473.494
Anden gæld		3.475.000	3.475.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>19.226.086</u>	<u>20.325.284</u>
Bankgæld		1.489.628	1.801.390
Modtagne forudbetalinger fra kunder		71.041	73.585
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.611	109.364
Skyldig selskabsskat		136.492	108.016
Anden gæld		694.930	1.059.902
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.560.702</u>	<u>3.152.257</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.786.788</u>	<u>23.477.541</u>
Passiver		<u>28.462.906</u>	<u>29.507.530</u>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til ud- bytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.692.689	0	4.817.689
Årets resultat	0	568.829	149.700	718.529
Egenkapital ultimo	125.000	5.261.518	149.700	5.536.218

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	152.492	108.241
Ændring af udskudt skat	23.400	84.900
Regulering vedrørende tidligere år	(95.800)	29.775
	80.092	222.916
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		24.407.601
Tilgange		792.903
Afgange		(1.555.800)
Kostpris ultimo		23.644.704
Dagsværdireguleringer primo		4.987.594
Årets dagsværdireguleringer		(81.259)
Tilbageførsel ved afgange		(153.000)
Dagsværdireguleringer ultimo		4.753.335
Regnskabsmæssig værdi ultimo		28.398.039

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.398 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland, 1.801 t.kr., er der udstedt ejerpantebrev på 1,2 mio.kr. med pant i ejendom Jernbanegade 21, Thorsø, Jernbanegade 36, Thorsø, Borggade 13, Thorsø og Storgade 51, Fårvang til en regnskabsmæssig værdi på 5.956 t.kr.