

LPF Invest ApS

Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø
CVR-nr. 31473365

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

Dirigent

Navn: Peter Thomsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LPF Invest ApS
Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø

CVR-nr.: 31473365
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jens Peder Dyhr
Peter Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 06.06.2017

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 regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 06.06.2017

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 2016 1.677 t.kr. mod 1.477 t.kr. for 2015, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Nettoomsætning		2.718.397	2.632.515
Andre eksterne omkostninger		(1.041.434)	(1.177.372)
Bruttoresultat		1.676.963	1.455.143
Af- og nedskrivninger		0	21.873
Driftsresultat		1.676.963	1.477.016
Andre finansielle indtægter		573	1.214
Andre finansielle omkostninger		(559.245)	(625.132)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.118.291	853.098
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(468.085)	(234.259)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		302.887	179.782
Resultat før skat		953.093	798.621
Skat af årets resultat	1	(210.304)	(80.092)
Årets resultat		742.789	718.529
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		151.800	149.700
Overført resultat		590.989	568.829
		742.789	718.529

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		28.490.168	28.398.039
Materielle anlægsaktiver	2	28.490.168	28.398.039
 Anlægsaktiver		 28.490.168	 28.398.039
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		22.759	24.582
Andre tilgodehavender		24.385	38.656
Tilgodehavender		47.144	63.238
 Likvide beholdninger		 0	 1.629
 Omsætningsaktiver		 47.144	 64.867
 Aktiver		 28.537.312	 28.462.906

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		5.852.507	5.261.518
Forslag til udbytte for regnskabsåret		151.800	149.700
Egenkapital		<u>6.129.307</u>	<u>5.536.218</u>
Udskudt skat		1.182.300	1.139.900
Hensatte forpligtelser		<u>1.182.300</u>	<u>1.139.900</u>
Gæld til realkreditinstitutter		14.612.561	15.071.945
Anden gæld		3.763.862	3.654.580
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>18.376.423</u>	<u>18.726.525</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	155.000	155.000
Bankgæld		1.773.825	1.489.628
Deposita		535.810	524.141
Modtagne forudbetalinger fra kunder		78.793	71.041
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.982	168.611
Skyldig selskabsskat		139.904	136.492
Anden gæld		105.968	515.350
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.849.282</u>	<u>3.060.263</u>
Gældsforpligtelser		<u>21.225.705</u>	<u>21.786.788</u>
Passiver		<u>28.537.312</u>	<u>28.462.906</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	5.261.518	149.700	5.536.218
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(149.700)	(149.700)
Årets resultat	0	590.989	151.800	742.789
Egenkapital ultimo	125.000	5.852.507	151.800	6.129.307

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	167.904	152.492
Ændring af udskudt skat	42.400	23.400
Regulering vedrørende tidligere år	0	(95.800)
	210.304	80.092
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		23.644.704
Tilgange		560.214
Kostpris ultimo		24.204.918
Dagsværdireguleringer primo		4.753.335
Årets dagsværdireguleringer		(468.085)
Dagsværdireguleringer ultimo		4.285.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo		28.490.168

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,50%-9,00% pr. 31.12.2016 mod 3,5%-9,00% pr. 31.12.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2 mio.kr. før skat.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	Forfald inden for 12 måneder 2016	Forfald inden for 12 måneder 2015	Forfald efter 12 måneder 2016	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	155.000	155.000	14.612.561	14.000.000
Anden gæld	0	0	3.763.862	3.475.000
	155.000	155.000	18.376.423	17.475.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 28.490 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland, 1.774 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 6.042 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra indregning af prioritetsgæld vedrørende udlejningsejendomme. Prioritetsgæld er tidligere blevet indregnet til dagsværdi. Prioritetsgæld er fra og med 2016 indregnet til amortiseret kostpris, i henhold til ny årsregnskabslov gældende for selskaber med regnskabsår som begynder 1. januar 2016. Ændringen har ikke medført ændring i sammenligningstal.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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.

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.