



LPF Invest ApS

Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø
CVR-nr. 31473365

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2022

Jens Peder Dyhr
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LPF Invest ApS
Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø

CVR-nr.: 31473365
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Jens Peder Dyhr
Peter Pharsen Thomsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 20.05.2022

Direktion

Jens Peder Dyhr

Peter Pharsen 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 20.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Jens-Ole Bøgild

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne30127

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultat af primær drift (resultat før renter, skat og dagsværdiregulering) udgør i 2021 1.814 t.kr. mod 1.494 t.kr. for 2020, 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.814.090	1.494.190
Andre finansielle indtægter		356	192
Andre finansielle omkostninger		(394.860)	(429.460)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.419.586	1.064.922
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(21.679)	(188.370)
Resultat før skat		1.397.907	876.552
Skat af årets resultat	1	(305.710)	(190.868)
Årets resultat		1.092.197	685.684
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		169.500	165.900
Overført resultat		922.697	519.784
Resultatdisponering		1.092.197	685.684

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		30.270.819	30.292.499
Materielle aktiver	2	30.270.819	30.292.499
Anlægsaktiver		30.270.819	30.292.499
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.192	15.395
Andre tilgodehavender		15.019	82.934
Tilgodehavender		38.211	98.329
Likvide beholdninger		197.834	93.431
Omsætningsaktiver		236.045	191.760
Aktiver		30.506.864	30.484.259

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		9.286.540	8.363.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret		169.500	165.900
Egenkapital		9.581.040	8.654.743
Udskudt skat		1.259.000	1.235.000
Hensatte forpligtelser		1.259.000	1.235.000
Gæld til realkreditinstitutter		13.886.455	14.716.242
Anden gæld		3.768.274	3.932.980
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.654.729	18.649.222
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	750.000	600.000
Deposita		629.789	617.239
Modtagne forudbetalinger fra kunder		120.772	114.971
Leverandører af varer og tjenesteydelser		220.514	226.933
Skyldig skat		171.710	107.368
Anden gæld		119.310	278.783
Kortfristede gældsforpligtelser		2.012.095	1.945.294
Gældsforpligtelser		19.666.824	20.594.516
Passiver		30.506.864	30.484.259

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.363.843	165.900	8.654.743
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(165.900)	(165.900)
Årets resultat	0	922.697	169.500	1.092.197
Egenkapital ultimo	125.000	9.286.540	169.500	9.581.040

Noter

1 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	281.710	203.368
Ændring af udskudt skat	24.000	(12.500)
	305.710	190.868

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	26.425.727
Kostpris ultimo	26.425.727
Dagsværdireguleringer primo	3.866.772
Årets dagsværdireguleringer	(21.680)
Dagsværdireguleringer ultimo	3.845.092
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.270.819

Selskabets portefølje af investeringsejendomme omfatter 19 ejendomme med i alt 48 lejemål beliggende i Thorsø, Fårvang, Gullev og Ulstrup.

Investeringssejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdien ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Udlejningsprocenten er pr. statusdagen 100%, hvilket ligeledes forventes for det kommende regnskabsår. Den gennemsnitlige årlige leje pr. m² udgør ca. 640 kr.

Der er fastlagt afkastkrav på mellem 5,75% og 8,5% for bolig og mellem 7% og 10% for erhverv. Det vægtede afkastkrav udgør 7,16 mod 7,15% for 2020.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1.975 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af værdierne.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	750.000	600.000	13.886.455	10.800.000
Anden gæld	0	0	3.768.274	3.475.000
	750.000	600.000	17.654.729	14.275.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.270 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland 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 6.212 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom 1.399 t.kr. i ejendom Jernbanegade 12-14, Thorsø til en regnskabsmæssig værdi på 2.584 t.kr. Ejerpantebrevet ligger ikke til sikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder transaktioner i fremmed valuta, godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder transaktioner i fremmed valuta, 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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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 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 beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende skat

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