



LPF Invest ApS

Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø
CVR-nr. 31473365

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.06.2020

Peter Pharsen Thomsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LPF Invest ApS
Tidselsbjergvej 3
8881 Thorsø

CVR-nr.: 31473365
Hjemsted: Favrskov
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Peter Pharsen Thomsen
Jens Peder Dyhr

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thorsø, den 12.05.2020

Direktion

Peter Pharsen Thomsen

Jens Peder Dyhr

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 01.01.2019 - 31.12.2019 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 12.05.2020

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 2019 1.775 t.kr. mod 1.707 t.kr. for 2018, hvilket er i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredning af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, som følge af at virksomhedens aktivitet er indenfor udlejning af fast ejendom. Herudover er der ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.775.325	1.706.617
Andre finansielle indtægter		372	682
Andre finansielle omkostninger		(439.063)	(497.115)
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.336.634	1.210.184
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(158.291)	221.467
Resultat før skat		1.178.343	1.431.651
Skat af årets resultat	1	(121.894)	(458.480)
Årets resultat		1.056.449	973.171
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		162.000	158.700
Overført resultat		894.449	814.471
Resultatdisponering		1.056.449	973.171

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		30.405.869	29.331.487
Materielle aktiver	2	30.405.869	29.331.487
Anlægsaktiver		30.405.869	29.331.487
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.551	8.831
Andre tilgodehavender		25.918	9.833
Tilgodehavender		34.469	18.664
Likvide beholdninger		0	115.674
Omsætningsaktiver		34.469	134.338
Aktiver		30.440.338	29.465.825

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		7.844.059	6.949.610
Forslag til udbytte for regnskabsåret		162.000	158.700
Egenkapital		8.131.059	7.233.310
Udskudt skat		1.247.500	1.383.600
Hensatte forpligtelser		1.247.500	1.383.600
Gæld til realkreditinstitutter		15.311.435	15.031.098
Anden gæld		3.923.753	3.987.901
Langfristede gældsforpligtelser	3	19.235.188	19.018.999
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	600.000	500.000
Bankgæld		151.585	0
Deposita		609.247	571.860
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.452	104.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser		197.667	178.667
Skyldig selskabsskat		15.994	155.280
Anden gæld		163.646	319.277
Kortfristede gældsforpligtelser		1.826.591	1.829.916
Gældsforpligtelser		21.061.779	20.848.915
Passiver		30.440.338	29.465.825

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	6.949.610	158.700	7.233.310
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(158.700)	(158.700)
Årets resultat	0	894.449	162.000	1.056.449
Egenkapital ultimo	125.000	7.844.059	162.000	8.131.059

Noter

1 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	257.994	225.280
Ændring af udskudt skat	(136.100)	233.200
	121.894	458.480

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	25.118.054
Tilgange	1.232.673
Kostpris ultimo	26.350.727
Dagsværdireguleringer primo	4.213.433
Årets dagsværdireguleringer	(158.291)
Dagsværdireguleringer ultimo	4.055.142
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.405.869

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 5,50%-10,00% pr. 31.12.2019 hvilket svarer til afkastkravet pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 2 mio.kr. før skat.

Selskabets portefølje forventes i kommende regnskabsperiode at omfatte ejendomme med 45 boliglejemål på i alt 3.865 m² og 3 erhvervslejemål på i alt 718 m² beliggende i mindre byer i Midtjylland.

Der forventes ingen tomgang, bortset fra kortvarig tomgang omkring lejeskifte på enkelte lejemål. Den årlige gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter forventes at udgøre 622 kr. mod 646 kr. i 2018.

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

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	600.000	500.000	15.311.435	13.300.000
Anden gæld	0	0	3.923.753	3.475.000
	600.000	500.000	19.235.188	16.775.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 30.406 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Kronjylland, 152 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 5.899 t.kr.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom 1.399 t.kr. i ejendom Jernbanegade 12-14, Thorsø til en regnskabsmæssig værdi på 2.809 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.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 selskabsskat

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