



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**LF BYG HERNING APS**

**FASTRUPVEJ 15, 7400 HERNING**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 10. november 2022

---

Lilian Frederiksen

**CVR-NR. 33 64 66 07**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	LF BYG HERNING ApS Fastrupvej 15 7400 Herning
	CVR-nr.: 33 64 66 07 Stiftet: 11. maj 2011 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Lilian Frederiksen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Dalgasgade 30 7400 Herning
<b>Advokat</b>	DAHL Kaj Munks Vej 4 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for LF BYG HERNING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. november 2022

Direktion:

---

Lilian Frederiksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i LF BYG HERNING ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LF BYG HERNING ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 10. november 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Martin Jochens Lück  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35421

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning, opførelse og salg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 udviser et resultat på mio.kr. 29,3, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en balancesum på mio.kr. 153,5 og en egenkapital på mio.kr. 52,3.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.544.807</b>	<b>3.137.890</b>
Personaleomkostninger.....	1	-408.885	-364.351
Af- og nedskrivninger.....		-5.500	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		28.797.523	6.336.354
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>33.927.945</b>	<b>9.109.893</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	5.615.390	87.393
Andre finansielle omkostninger.....	3	-2.012.351	-852.764
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>37.530.984</b>	<b>8.344.522</b>
Skat af årets resultat.....	4	-8.256.817	-1.835.811
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>29.274.167</b>	<b>6.508.711</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		29.274.167	6.508.711
<b>I ALT</b> .....		<b>29.274.167</b>	<b>6.508.711</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		324.500	0
Investeringsjendomme.....		135.000.000	79.691.972
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	16.301.990
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>135.324.500</b>	<b>95.993.962</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>135.324.500</b>	<b>95.993.962</b>	
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		52.705	31.035
Andre tilgodehavender.....		17.872.746	406.566
Periodeafgrænsningsposter.....		157.297	153.474
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>18.082.748</b>	<b>591.075</b>	
Likvide beholdninger.....		109.482	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>18.192.230</b>	<b>591.075</b>	
<b>AKTIVER.....</b>	<b>153.516.730</b>	<b>96.585.037</b>	
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		52.193.010	22.918.843
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>52.273.010</b>	<b>22.998.843</b>	
Hensættelse til udskudt skat.....		8.201.306	1.854.002
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>8.201.306</b>	<b>1.854.002</b>	
Gæld til realkreditinstitutter.....		69.937.786	47.221.911
Anden gæld.....		4.410.222	5.243.868
Deposita.....		1.757.592	1.524.392
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>76.105.600</b>	<b>53.990.171</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.380.750	739.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	8.588.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		14.430	544.836
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	7	12.784.337	6.445.656
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		1.909.513	438.680
Anden gæld.....		847.784	984.858
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>16.936.814</b>	<b>17.742.021</b>	
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>93.042.414</b>	<b>71.732.192</b>	
<b>PASSIVER.....</b>	<b>153.516.730</b>	<b>96.585.037</b>	
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	80.000	22.918.843	22.998.843
Forslag til resultatdisponering.....		29.274.167	29.274.167
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>80.000</b>	<b>52.193.010</b>	<b>52.273.010</b>

## NOTER

			Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	401.086	348.013	
Andre omkostninger til social sikring.....	7.113	3.699	
Andre personaleomkostninger.....	686	12.639	
	<b>408.885</b>	<b>364.351</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	5.615.390	87.393	
	<b>5.615.390</b>	<b>87.393</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.012.351	852.764	
	<b>2.012.351</b>	<b>852.764</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.909.513	438.680	
Regulering af udskudt skat.....	6.347.304	1.397.131	
	<b>8.256.817</b>	<b>1.835.811</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringseje r domme	Mat.anlægsaktiv r under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. oktober 2021.....	0	71.732.954	16.301.990
Overførsel.....	0	16.301.990	-16.301.990
Tilgang.....	330.000	10.208.515	0
Kostpris 30. september 2022.....	<b>330.000</b>	<b>98.243.459</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger.....	5.500	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2022....	<b>5.500</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....	0	7.959.018	0
Årets værdireguleringer.....	0	28.797.523	0
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....	<b>0</b>	<b>36.756.541</b>	<b>0</b>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.	<b>324.500</b>	<b>135.000.000</b>	<b>0</b>

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Investeringsjendomme er beliggende i Snejbjerg og består af henholdsvis 26 ejendomme på den ene vej og 36 ejendomme på den anden vej.

Dagsværdien af investeringsjendommene er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra ejendommenes forventede driftsresultat før renter i et normalt år korrigeret for eventuel tomgangsleje, udsatte vedligeholdelser m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 4,25 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelse af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt det anvendte afkastkrav forøges med 0,5 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 11,1 mio. kr. efter skat.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/9 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	71.318.536	1.380.750	65.503.829	47.960.911
Anden gæld.....	5.243.868	833.646	1.075.638	6.077.514
Deposita.....	1.757.592	0	1.757.592	1.524.392
	<b>78.319.996</b>	<b>2.214.396</b>	<b>68.337.059</b>	<b>55.562.817</b>

#### Gæld til tilknyttede virksomheder

7

#### Eventualposter mv.

8

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover hæftelsen i sambeskatningen.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for L. FREDERIKSEN ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 71,3 mio kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 135 mio kr.

Selskabet har endvidere stillet selvskyldnerkaution for søsterselskaber og moderselskabet i relation til deres gæld til kreditinstitut. Den samlede gæld til pengeinstitutter udgør 0 kr. pr. 30. september 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LF BYG HERNING ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.