

LF Gruppen ApS

CVR-nr. 35 38 59 16

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26. oktober 2018

Lotte Reinhold Tirsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for LF Gruppen 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. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, den 26. oktober 2018

Direktion

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i LF Gruppen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LF Gruppen ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 26. oktober 2018

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

LF Gruppen ApS
Skyggevej 2
7441 Bording

CVR-nr.: 35 38 59 16

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Hjemsted: Herning

Direktion

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive vikarvirksomhed samt eje og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 511.674, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 6.458.567.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Gruppen ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser og udlejningsindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I note for investeringsejendomme er gengivet følsomhedsberegninger ved ændringer i afkastsatser.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 8,5 - 9,5%, med baggrund i konkrete vurderinger af muligt afkast på tilsvarende ejendomme ud fra bygningernes stand, geografisk placering og lejeniveau. Der henvises til note vedr. materielle anlægsaktiver for følsomhedsanalyse.

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver under udførelse udgøres af erhvervede ejendomme, der undergår renovering for at indgå i en aktiv drift. Som følge af, at aktiverne ikke er anvendelige til driftsformålet pr. balancedagen, så foretages der ikke afskrivninger på disse aktiver.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	29 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af anskaffelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.551.119	1.924.827
Personaleomkostninger	1	<u>-652.564</u>	<u>-868.303</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		898.555	1.056.524
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-6.158</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		892.397	1.056.524
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-10.530</u>	<u>48.872</u>
Resultat før finansielle poster		881.867	1.105.396
Finansielle indtægter		10.000	0
Finansielle omkostninger		<u>-235.787</u>	<u>-190.039</u>
Resultat før skat		656.080	915.357
Skat af årets resultat	2	<u>-144.406</u>	<u>-202.466</u>
Årets resultat		<u>511.674</u>	<u>712.891</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>511.674</u>	<u>712.891</u>
		<u>511.674</u>	<u>712.891</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	14.139.000	12.510.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		97.743	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse		1.662.146	897.600
Materielle anlægsaktiver		<u>15.898.889</u>	<u>13.407.600</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.898.889</u>	<u>13.407.600</u>
Færdigvarer og handelsvarer		218.156	112.026
Varebeholdninger		<u>218.156</u>	<u>112.026</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		161.650	148.829
Andre tilgodehavender		20.214	226.165
Tilgodehavender		<u>181.864</u>	<u>374.994</u>
Likvide beholdninger		<u>75.101</u>	<u>134.324</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>475.121</u>	<u>621.344</u>
Aktiver i alt		<u>16.374.010</u>	<u>14.028.944</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>6.378.567</u>	<u>5.866.893</u>
Egenkapital		<u>6.458.567</u>	<u>5.946.893</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.072.000</u>	<u>1.070.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.072.000</u>	<u>1.070.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.067.070	5.021.456
Deposita		<u>315.300</u>	<u>296.150</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.382.370</u>	<u>5.317.606</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	178.516	121.536
Banker		217.786	795.660
Modtagne forudbetalinger fra kunder		51.167	5.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		491.143	153.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.396	40.971
Selskabsskat		229.872	217.594
Anden gæld		<u>251.193</u>	<u>360.262</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.461.073</u>	<u>1.694.445</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.843.443</u>	<u>7.012.051</u>
Passiver i alt		<u>16.374.010</u>	<u>14.028.944</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	634.270	841.760
Andre omkostninger til social sikring	13.633	23.770
Andre personaleomkostninger	4.661	2.773
	<u>652.564</u>	<u>868.303</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	142.406	191.466
Årets udskudte skat	2.000	11.000
	<u>144.406</u>	<u>202.466</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017		7.648.170
Tilgang i årets løb		<u>1.639.530</u>
Kostpris 30. juni 2018		<u>9.287.700</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017		4.861.830
Årets værdireguleringer		<u>-10.530</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018		<u>4.851.300</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		<u>14.139.000</u>

Noter

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består fortrinsvist af beboelsesejendomme i yderkommuner med et niveau for lejeindtægter pr. beboelsesenhed, der matcher ejendommens geografiske beliggenhed. Ud fra en historik om stort set ikke-eksisterende tomgang, er der ikke modregnet tomgangsleje. Afkastprocenter er fastlagt til 8,5-8,75% for ejendomme i Lemvig samt 9,5% for øvrige beliggenheder ud fra en vurdering af geografisk og bymæssig beliggenhed og lejeindtægtsniveau pr. beboelsesenhed.

Vedligeholdelsesomkostninger er indregnet med 35 kr. pr. m² i beregningen af dagsværdi, mens der er indregnet 3,5% af brutto-huslejeindtægten til øvrige driftsomkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Afkastkravet kan opgøres til gennemsnitlig 8,9 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,40	8,90	9,40
Dagsværdi	14.988.000	14.139.000	13.394.000
Ændring i dagsværdi	849.000	0	-745.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.142.992	7.245.586	178.516	6.432.296
Deposita	296.150	315.300	0	0
	5.439.142	7.560.886	178.516	6.432.296

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 7.363 tkr. før amortiseringssaldo pr. 30. juni 2018, er der givet pant på nom. 7.717 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 13.587 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, der udgør netto 212 tkr. pr. 30. juni 2018, har selskabet udstedt ejerpantebreve på nom 1.750 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.287 tkr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Daugaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randers

Serienummer: CVR:33948794-RID:81335718

IP: 217.63.xxx.xxx

2018-10-26 14:47:57Z

NEM ID 

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-849365168540

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-10-26 14:50:20Z

NEM ID 

Lotte Reinhold Tirsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-723592023035

IP: 62.44.xxx.xxx

2018-10-26 14:51:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FFDXD-CW2MI-CC8B4-Q1IGT-SYY11-U10WN

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>