

LF Gruppen ApS

CVR-nr. 35 38 59 16

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. november 2017

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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 17. november 2017

Direktion

Finn Ralph Toustrup Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i LF Gruppen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LF Gruppen ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 17. november 2017

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

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

LF Gruppen ApS
Skyggevej 2
7441 Bording

CVR-nr.: 35 38 59 16
Regnskabsperiode: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Hjemsted: Herning

Direktion

Finn Ralph Toustrup Nielsen, direktør

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 2016/17 udviser et overskud på kr. 712.891, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.946.893.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Gruppen ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 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 af færdigvarer og varer under fremstilling 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 9,5 - 10,0%, med baggrund i konkrete vurderinger af muligt afkast på tilsvarende ejendomme ud fra 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.924.827	1.303.719
Personaleomkostninger	1	<u>-868.303</u>	<u>-561.967</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		1.056.524	741.752
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>48.872</u>	<u>1.302.937</u>
Resultat før finansielle poster		1.105.396	2.044.689
Finansielle omkostninger		<u>-190.039</u>	<u>-164.581</u>
Resultat før skat		915.357	1.880.108
Skat af årets resultat	2	<u>-202.466</u>	<u>-404.100</u>
Årets resultat		<u>712.891</u>	<u>1.476.008</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>712.891</u>	<u>1.476.008</u>
		<u>712.891</u>	<u>1.476.008</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	12.510.000	11.452.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		897.600	0
Materielle anlægsaktiver		<u>13.407.600</u>	<u>11.452.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.407.600</u>	<u>11.452.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		112.026	105.534
Varebeholdninger		<u>112.026</u>	<u>105.534</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		148.829	190.517
Andre tilgodehavender		226.165	1.999
Tilgodehavender		<u>374.994</u>	<u>192.516</u>
Likvide beholdninger		<u>134.324</u>	<u>113.927</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>621.344</u>	<u>411.977</u>
Aktiver i alt		<u>14.028.944</u>	<u>11.863.977</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>5.866.893</u>	<u>5.154.002</u>
Egenkapital	4	<u>5.946.893</u>	<u>5.234.002</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.070.000</u>	<u>1.059.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.070.000</u>	<u>1.059.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.021.456	4.423.374
Deposita		<u>296.150</u>	<u>258.950</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>5.317.606</u>	<u>4.682.324</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	121.536	87.655
Banker		795.660	216.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		5.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.422	57.602
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.971	42.166
Selskabsskat		217.594	242.902
Anden gæld		<u>360.262</u>	<u>241.889</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.694.445</u>	<u>888.651</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.012.051</u>	<u>5.570.975</u>
Passiver i alt		<u>14.028.944</u>	<u>11.863.977</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	841.760	537.685
Andre omkostninger til social sikring	23.770	14.090
Andre personaleomkostninger	2.773	10.192
	<u>868.303</u>	<u>561.967</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	191.466	129.100
Årets udskudte skat	11.000	275.000
	<u>202.466</u>	<u>404.100</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2016		6.639.042
Tilgang i årets løb		<u>1.009.128</u>
Kostpris 30. juni 2017		<u>7.648.170</u>
Værdireguleringer 1. juli 2016		4.812.958
Årets værdireguleringer		<u>48.872</u>
Værdireguleringer 30. juni 2017		<u>4.861.830</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017		<u>12.510.000</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 ejendommenes geografiske beliggenhed. Der kalkuleres med 1 måneds tomgangsleje pr. lejemål og afkastprocenter er fastlagt til gns. 9,9% ud fra en vurdering af beliggenhed og lejeindtægtsniveau pr. beboelsesenhed.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9,5 % - 10,0 %. Det kan opgøres til gennemsnitlig 9,9 %.

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	9,40	9,90	10,40
Dagsværdi	13.187.000	12.510.000	11.919.000
Ændring i dagsværdi	677.000	0	-591.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2016	80.000	5.154.002	5.234.002
Årets resultat	0	712.891	712.891
Egenkapital 30. juni 2017	80.000	5.866.893	5.946.893

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2016	Gæld 30. juni 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.511.029	5.142.992	121.536	3.452.999
Deposita	258.950	296.150	0	0
	4.769.979	5.439.142	121.536	3.452.999

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 5.143 tkr. pr. 30. juni 2017 er , er der givet pant på nom. 5.397 tkr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 9.312 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, der udgør 796 tkr. pr. 30. juni 2017, har selskabet udstedt ejerpan-
tebreve på nom 1.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.824 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: 83.74.117.238

2017-11-17 14:18:28Z

NEM ID 

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-849365168540

IP: 188.114.180.242

2017-11-17 14:21:10Z

NEM ID 

Lotte Reinhold Tirsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-723592023035

IP: 188.114.180.242

2017-11-17 14:22:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EEU36-8UNK7-KLWW4-GTIQ7-YCKYE-EZGEE

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 tidsstemplet 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>