

LF Gruppen ApS

CVR-nr. 35 38 59 16

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. oktober 2019

Lotte Reinhold Tirsgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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 7. oktober 2019

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 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors 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 7. oktober 2019

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

Michael Dugaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

LF Gruppen ApS
Skyggevej 2
7441 Bording

CVR-nr.: 35 38 59 16

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

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, hotel, samt eje og udleje investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 255.863, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 6.714.430.

Selskabet har i december 2018 færdigrenoveret, udstyret og ibrugtaget et hotel i Ikast, hvorved selskabet fra og med dette regnskabsår tillige beskæftiger sig med hoteldrift.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Gruppen ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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
Bygninger	30 år	28 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år	4 %

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Varebeholdninger omfatter ejendomme, som ledelsen har til hensigt at afhænde. Kostprisen for disse ejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Der foretages nedskrivninger til en lavere forventet nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		934.817	1.551.119
Personaleomkostninger	1	<u>-310.945</u>	<u>-652.564</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		623.872	898.555
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-92.379</u>	<u>-6.158</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		531.493	892.397
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>93.015</u>	<u>-10.530</u>
Resultat før finansielle poster		624.508	881.867
Finansielle indtægter		0	10.000
Finansielle omkostninger		<u>-299.645</u>	<u>-235.787</u>
Resultat før skat		324.863	656.080
Skat af årets resultat	2	<u>-69.000</u>	<u>-144.406</u>
Årets resultat		<u>255.863</u>	<u>511.674</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>255.863</u>	<u>511.674</u>
		<u>255.863</u>	<u>511.674</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	14.211.001	14.139.000
Grunde og bygninger		1.770.628	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		690.244	97.743
Materielle anlægsaktiver under udførelse		0	1.662.146
Materielle anlægsaktiver		<u>16.671.873</u>	<u>15.898.889</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>16.671.873</u>	<u>15.898.889</u>
Ejendomme beregnet for salg		176.376	218.156
Varebeholdninger		<u>176.376</u>	<u>218.156</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		141.437	161.650
Andre tilgodehavender		47.204	20.214
Tilgodehavender		<u>188.641</u>	<u>181.864</u>
Likvide beholdninger		<u>87.126</u>	<u>75.101</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>452.143</u>	<u>475.121</u>
Aktiver i alt		<u><u>17.124.016</u></u>	<u><u>16.374.010</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>6.634.430</u>	<u>6.378.567</u>
Egenkapital		<u>6.714.430</u>	<u>6.458.567</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.141.000</u>	<u>1.072.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.141.000</u>	<u>1.072.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.902.933	7.067.070
Deposita		<u>331.700</u>	<u>315.300</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>7.234.633</u>	<u>7.382.370</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	179.932	178.516
Banker		1.300.276	217.786
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.925	51.167
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.253	491.144
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		56.798	41.396
Selskabsskat		35.406	229.872
Anden gæld		<u>290.363</u>	<u>251.192</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.033.953</u>	<u>1.461.073</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.268.586</u>	<u>8.843.443</u>
Passiver i alt		<u>17.124.016</u>	<u>16.374.010</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	80.000	6.378.567	6.458.567
Årets resultat	0	255.863	255.863
Egenkapital 30. juni 2019	<u>80.000</u>	<u>6.634.430</u>	<u>6.714.430</u>

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	287.916	634.270
Andre omkostninger til social sikring	14.348	13.633
Andre personaleomkostninger	8.681	4.661
	<u>310.945</u>	<u>652.564</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	142.406
Årets udskudte skat	69.000	2.000
	<u>69.000</u>	<u>144.406</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		ejendomme
Kostpris 1. juli 2018		9.287.700
Tilgang i årets løb		186.951
Afgang i årets løb		<u>-207.965</u>
Kostpris 30. juni 2019		<u>9.266.686</u>
Værdireguleringer 1. juli 2018		4.851.300
Årets værdireguleringer		<u>93.015</u>
Værdireguleringer 30. juni 2019		<u>4.944.315</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		<u>14.211.001</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% 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 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 8,5 % - 9,5 %. Afkastkravet kan opgøres til gennemsnitlig 8,8 %.

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	15.061.000	14.211.000	13.451.000
Ændring i dagsværdi	850.000	0	-760.000

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.248.442	7.082.865	179.932	6.285.736
Deposita	315.300	331.700	0	0
	7.563.742	7.414.565	179.932	6.285.736

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 7.186 tkr. før amortiseringssaldo pr. 30. juni 2019, er der givet pant på nom. 7.717 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 13.993 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, der udgør netto 1.282 tkr. pr. 30. juni 2019, har selskabet udstedt ejerpantebreve på nom 1.750 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.879 tkr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: 78.156.xxx.xxx

2019-10-07 13:51:06Z

NEM ID 

Lotte Reinhold Tirsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-723592023035

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-10-07 15:11:08Z

NEM ID 

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-849365168540

IP: 188.114.xxx.xxx

2019-10-07 18:54:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7WBVY-7MWDE-UAA66-LA6KE-QD4UX-KBGQT

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>