

LF Gruppen ApS

**Skyggevej 2
7441 Bording**

CVR-nr. 35 38 59 16

Årsrapport for 2020/21

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 15. november 2021

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	10
Balance 30. juni	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 15. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021 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 15. november 2021

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 2020 - 30. juni 2021

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 2020/21 udviser et underskud på kr. 503.371, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 6.318.874.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Gruppen ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og amortisering af forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. I note for investeringsjendomme er gengivet følsomhedsberegninger ved ændringer i afkastsatser.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 9 - 11,5%, 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. Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Domicilbygninger og 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (domicil)	30 år	28 %

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4-8 år 3 %

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

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

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte 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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.129.034	1.156.218
Personaleomkostninger	1	<u>-273.284</u>	<u>-225.721</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		855.750	930.497
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-161.934	-147.730
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-8.116</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		693.816	774.651
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-1.138.999</u>	<u>-70.166</u>
Resultat før finansielle poster		-445.183	704.485
Finansielle indtægter		5.859	187
Finansielle omkostninger		<u>-232.135</u>	<u>-375.099</u>
Resultat før skat		-671.459	329.573
Skat af årets resultat	3	<u>168.088</u>	<u>-71.758</u>
Årets resultat		<u>-503.371</u>	<u>257.815</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		150.000	150.000
Overført resultat		<u>-653.371</u>	<u>107.815</u>
		<u>-503.371</u>	<u>257.815</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	12.872.000	14.455.000
Grunde og bygninger		1.697.838	1.734.233
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		569.276	610.409
Materielle anlægsaktiver		<u>15.139.114</u>	<u>16.799.642</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>15.139.114</u>	<u>16.799.642</u>
Ejendomme og materiel beregnet for salg		70.000	70.000
Varebeholdninger		<u>70.000</u>	<u>70.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.239	83.344
Andre tilgodehavender		695.838	32.147
Selskabsskat		0	38.000
Periodeafgrænsningsposter		8.693	110.405
Tilgodehavender		<u>729.770</u>	<u>263.896</u>
Likvide beholdninger		<u>248.628</u>	<u>291.809</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.048.398</u>	<u>625.705</u>
Aktiver i alt		<u><u>16.187.512</u></u>	<u><u>17.425.347</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.088.874	6.742.245
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	150.000
Egenkapital		<u>6.318.874</u>	<u>6.972.245</u>
Hensættelse til udskudt skat		858.000	1.169.000
Hensatte forpligtelser i alt		<u>858.000</u>	<u>1.169.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		7.978.347	8.256.827
Deposita		305.607	370.250
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>8.283.954</u>	<u>8.627.077</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	282.477	278.320
Banker		0	18
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.154	8.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		209.502	180.032
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.757	0
Selskabsskat		142.912	43.758
Anden gæld		77.882	146.197
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>726.684</u>	<u>657.025</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.010.638</u>	<u>9.284.102</u>
Passiver i alt		<u>16.187.512</u>	<u>17.425.347</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	80.000	6.742.245	150.000	6.972.245
Betalt ordinært udbytte	0	0	-150.000	-150.000
Årets resultat	0	-653.371	150.000	-503.371
Egenkapital 30. juni 2021	80.000	6.088.874	150.000	6.318.874

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	234.564	204.431
Pensioner	12.993	0
Andre omkostninger til social sikring	18.444	15.045
Andre personaleomkostninger	7.283	6.245
	<u>273.284</u>	<u>225.721</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>-1.138.999</u>	<u>-70.166</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-1.138.999</u>	<u>-70.166</u>
	 <u>-1.138.999</u>	 <u>-70.166</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	142.912	43.758
Årets udskudte skat	<u>-311.000</u>	<u>28.000</u>
	<u>-168.088</u>	<u>71.758</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2020		9.580.850
Tilgang i årets løb		0
Afgang i årets løb		<u>-444.000</u>
Kostpris 30. juni 2021		<u>9.136.850</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	Investerings- ejendomme
Værdireguleringer 1. juli 2020	4.874.149
Årets værdireguleringer	<u>-1.138.999</u>
Værdireguleringer 30. juni 2021	<u>3.735.150</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u><u>12.872.000</u></u>

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. beboelseenhed, der matcher ejendommens geografiske beliggenhed. Ud fra en historik om stort set ikke-eksisterende tomgang, er der ikke modregnet tomgangsleje. Afkastprocenter er fastlagt til mellem 9 - 11,5% for ejendomme i Lemvig samt mellem 9,25 - 9,5% for øvrige beliggenheder ud fra en vurdering af geografisk og bymæssig beliggenhed og lejeindtægtsniveau pr. beboelseenhed. 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 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 9 % - 11,5 %. Afkastkravet kan opgøres til gennemsnitlig 9,6 %.

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	<u>9,10</u>	<u>9,60</u>	<u>10,10</u>
Dagsværdi	<u>13.583.000</u>	<u>12.872.000</u>	<u>12.240.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>711.000</u>	<u>0</u>	<u>-632.000</u>

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2020	Gæld 30. juni 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.535.147	8.260.824	282.477	6.981.041
Deposita	370.250	305.607	0	0
	8.905.397	8.566.431	282.477	6.981.041

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 8.391 tkr. før amortiseringssaldo pr. 30. juni 2021, er der givet pant på nom. 9.041 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 14.664 tkr.

Til sikkerhed for bankindestående, der udgør netto 66 tkr. pr. 30. juni 2021, har selskabet udstedt ejerpantebreve på nom 1.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.306 tkr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Daugaard Hansen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 81335718
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2021 kl.: 16:21:05
Underskrevet med NemID

Finn Ralph Toustrup Nielsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-849365168540
Tidspunkt for underskrift: 16-11-2021 kl.: 08:43:03
Underskrevet med NemID

Lotte Reinhold Tirsgaard

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-723592023035
Tidspunkt for underskrift: 15-11-2021 kl.: 17:07:47
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6eeebd6buQP246092477

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.