

## **LF Gruppen ApS**

**Skyggevej 2  
7441 Bording**

**CVR-nr. 35 38 59 16**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 6. november 2020

---

**Lotte Reinhold Tirsgaard**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019 - 30. juni 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 6. november 2020

### **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 2019 - 30. juni 2020 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 6. november 2020

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 2019 - 30. juni 2020

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 2019/20 udviser et overskud på kr. 257.815, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 6.972.245.

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Gruppen ApS for 2019/20 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 2019/20 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 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. 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger (domicil)	30 år	29 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4-8 år	5 %

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

## Anvendt regnskabspraksis

### *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.

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 nettorealisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.156.218</b>	<b>934.817</b>
Personaleomkostninger	1	-225.721	-310.945
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>930.497</b>	<b>623.872</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-147.730	-92.379
Andre driftsomkostninger		-8.116	0
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>774.651</b>	<b>531.493</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-70.166	93.015
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>704.485</b>	<b>624.508</b>
Finansielle indtægter		187	0
Finansielle omkostninger		-375.099	-299.645
<b>Resultat før skat</b>		<b>329.573</b>	<b>324.863</b>
Skat af årets resultat	2	-71.758	-69.000
<b>Årets resultat</b>		<b>257.815</b>	<b>255.863</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		150.000	0
Overført resultat		107.815	255.863
		<b>257.815</b>	<b>255.863</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	3	14.455.000	14.211.001
Grunde og bygninger		1.734.233	1.770.628
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		610.409	690.244
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>16.799.642</u></b>	<b><u>16.671.873</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>16.799.642</u></b>	<b><u>16.671.873</u></b>
Ejendomme og materiel beregnet for salg		70.000	176.376
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>70.000</u></b>	<b><u>176.376</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.344	141.437
Andre tilgodehavender		32.147	47.204
Selskabsskat		38.000	0
Periodeafgrænsningsposter		110.405	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>263.896</u></b>	<b><u>188.641</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>291.809</u></b>	<b><u>87.126</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>625.705</u></b>	<b><u>452.143</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>17.425.347</u></u></b>	<b><u><u>17.124.016</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		6.742.245	6.634.430
Foreslået udbytte for regnskabsåret		150.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>6.972.245</u></b>	<b><u>6.714.430</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.169.000</u>	<u>1.141.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.169.000</u></b>	<b><u>1.141.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.256.827	6.902.933
Deposita		<u>370.250</u>	<u>331.700</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>8.627.077</u></b>	<b><u>7.234.633</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	278.320	179.932
Banker		18	1.300.276
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.700	35.925
Leverandører af varer og tjenesteydelser		180.032	135.253
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	56.798
Selskabsskat		43.758	35.406
Anden gæld		<u>146.197</u>	<u>290.363</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>657.025</u></b>	<b><u>2.033.953</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.284.102</u></b>	<b><u>9.268.586</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.425.347</u></b>	<b><u>17.124.016</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	80.000	6.634.430	0	6.714.430
Årets resultat	0	107.815	150.000	257.815
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>6.742.245</b>	<b>150.000</b>	<b>6.972.245</b>

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	204.431	287.916
Andre omkostninger til social sikring	15.045	14.348
Andre personaleomkostninger	<u>6.245</u>	<u>8.681</u>
	<b><u>225.721</u></b>	<b><u>310.945</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	43.758	0
Årets udskudte skat	<u>28.000</u>	<u>69.000</u>
	<b><u>71.758</u></b>	<b><u>69.000</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019		9.266.685
Tilgang i årets løb		<u>314.166</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>9.580.851</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		4.944.315
Årets værdireguleringer		<u>-70.166</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>4.874.149</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<b><u>14.455.000</u></b>



## 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. m<sup>2</sup> 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 2020 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	15.319.000	14.455.000	13.682.000
Ændring i dagsværdi	864.000	0	-773.000

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.082.865	8.535.147	278.320	7.244.851
Deposita	331.700	370.250	0	0
	<b>7.414.565</b>	<b>8.905.397</b>	<b>278.320</b>	<b>7.244.851</b>

## Noter

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 8.670 tkr. før amortiseringssaldo pr. 30. juni 2020, er der givet pant på nom. 9.041 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 15.803 tkr.

Til sikkerhed for bankindestående, der udgør netto 286 tkr. pr. 30. juni 2020, har selskabet udstedt ejerpantebreve på nom 1.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 13.183 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 Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Randers

Serienummer: CVR:33948794-RID:81335718

IP: 78.156.xxx.xxx

2020-11-06 12:55:35Z

NEM ID 

## Lotte Reinhold Tirsgaard

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-723592023035

IP: 62.44.xxx.xxx

2020-11-06 13:16:26Z

NEM ID 

## Finn Ralph Toustrup Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-849365168540

IP: 188.114.xxx.xxx

2020-11-06 13:32:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T4PEX-AMBOA-KLINE7-538XF-DC88V-BPJTD

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>