

**Ejendomsselskabet LF ApS**  
**Gudenåvænget 14, 7160 Tørring**

---

**Årsrapport for**  
**1. juli 2016 - 30. juni 2017**

---

**CVR-nr. 35 46 83 31**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2017.

---

Lasse Folkmann Larsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsselskabet LF ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 1. december 2017

### **Direktion**

Lasse Folkmann Larsen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet LF ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet LF ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Tørring, den 1. december 2017

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 32857

Jan Kristensen  
registreret revisor  
MNE-nr. 17313

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet LF ApS Gudenåvænget 14 7160 Tørring
	CVR-nr.: 35 46 83 31
	Stiftet: 22. august 2013
	Hjemsted: Hedensted
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 4. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Lasse Folkmann Larsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Bredgade 29 7160 Tørring
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank
<b>Modervirksomhed</b>	LF Larsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 143.655 kr. mod 181.412 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -3.334 kr. mod 22.122 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalejeren er orienteret herom og har tilkendegivet at ville stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

### **Den forventede udvikling**

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et tilfredsstillende resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet LF ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på lejere mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid der:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet LF ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter samt andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>143.655</b>	<b>181.412</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.581	-38.580
<b>Driftsresultat</b>	<b>105.074</b>	<b>142.832</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-113.109	-114.410
<b>Resultat før skat</b>	<b>-8.035</b>	<b>28.422</b>
2 Skat af årets resultat	4.701	-6.300
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.334</b>	<b>22.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	22.122
Disponeret fra overført resultat	-3.334	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.334</b>	<b>22.122</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	2.522.687	2.561.268
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.522.687</u>	<u>2.561.268</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.522.687</u></b>	<b><u>2.561.268</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.250	16.250
Tilgodehavende selskabsskat	1.701	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>21.951</u>	<u>16.250</u>
Likvide beholdninger	<u>18.187</u>	<u>49.084</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.138</u></b>	<b><u>65.334</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>2.562.825</u></b>	<b><u>2.626.602</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
4 Overført resultat	-45.911	-42.577
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.089</b>	<b>37.423</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	300	3.300
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>300</b>	<b>3.300</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.572.864	1.623.972
Deposita	32.100	45.600
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.604.964	1.669.572
Kortfristet del af langfristet gæld	51.107	49.238
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	8.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.891	16.497
Gæld til tilknyttede virksomheder	547.161	557.095
Anden gæld	306.313	285.275
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	923.472	916.307
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.528.436</b>	<b>2.585.879</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.562.825</b>	<b>2.626.602</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Eventualposter**

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Kapitalejeren er orienteret herom og har tilkendegivet at ville stille den fornødne kapital til rådighed for selskabets forpligtelser, hvorfor årsrapporten aflægges med fortsat drift for øje.

### 2. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	-1.701	0
Årets regulering af udskudt skat	-3.000	6.300
	<b>-4.701</b>	<b>6.300</b>

<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
------------------	------------------

### 3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2016	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Anpartskapitalen består af 800 anpartar a 100 kr. og multipla heraf.

### 4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2016	-42.577	-64.699
Årets overførte overskud eller underskud	-3.334	22.122
	<b>-45.911</b>	<b>-42.577</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit er der deponeret realkreditpantebrev på 1.800 t.kr. med pant i ejendommen Bredgade 15, Tørring til bogført værdi pr. 30. juni 2017 udgør 2.523 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 250 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## **Noter**

---

### **6. Eventualposter Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LF Larsen Holding ApS, CVR-nr. 33384335 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.