

LFP - Etape 2 ApS

Lille Torv 6, 1. th, 8000 Aarhus C

Årsrapport for

2018/19

CVR-nr. 38 70 65 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2019.

Carsten Bruun Madsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for LFP - Etape 2 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. november 2019

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i LFP - Etape 2 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LFP - Etape 2 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Risskov, den 26. november 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski
statsautoriseret revisor
mne32783

Selskabsoplysninger

Selskabet

LFP - Etape 2 ApS
Lille Torv 6, 1. th
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 70 65 19
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Carsten Bruun Madsen

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, udleje, administrere og sælge fast ejendom samt anden hermed efter ledelsens skøn forbunden virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.412.403 kr. mod 25.078 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 599.436 kr. mod 4.894.578 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LFP - Etape 2 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.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2018 - 30/6 2019	2/6 2017 - 30/6 2018
Bruttofortjeneste	1.412.403	25.078
Værdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	6.250.000
Øvrige finansielle omkostninger	-493.897	0
Resultat før skat	768.506	6.275.078
1 Skat af årets resultat	-169.070	-1.380.500
Årets resultat	599.436	4.894.578
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	599.436	4.894.578
Disponeret i alt	599.436	4.894.578

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	30.000.000	30.150.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.150.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>30.150.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	112.437	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.081</u>	<u>383.480</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>124.518</u>	<u>383.480</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>124.518</u>	<u>383.480</u>
	Aktiver i alt	<u>30.124.518</u>	<u>30.533.480</u>

Balance 30. juni

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	6.444.014	5.844.578
	Egenkapital i alt	<u>6.494.014</u>	<u>5.894.578</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.378.806	1.375.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.378.806</u>	<u>1.375.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	18.196.197	0
6	Kreditinstitutter i øvrigt	1.404.048	0
	Deposita	545.600	545.600
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	165.264	5.500
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.311.109</u>	<u>551.100</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	385.619	0
	Gæld til pengeinstitutter	825.391	206.364
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.516	41.818
	Gæld til tilknyttede virksomheder	583.563	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	5.500	0
	Anden gæld	0	22.464.620
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.940.589</u>	<u>22.712.802</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>22.251.698</u>	<u>23.263.902</u>
	Passiver i alt	<u>30.124.518</u>	<u>30.533.480</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 Eventualposter**

Noter

	1/7 2018 - 30/6 2019	2/6 2017 - 30/6 2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	165.264	5.500
Årets regulering af udskudt skat	3.806	1.375.000
	169.070	1.380.500
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2018	23.900.000	0
Tilgang i årets løb	0	23.900.000
Kostpris 30. juni 2019	23.900.000	23.900.000
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	6.250.000	0
Årets regulering til dagsværdi	-150.000	6.250.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2019	6.100.000	6.250.000
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	30.000.000	30.150.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Der anvendes et afkastkrav på ca. 4,15%

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,9	31.778.961	30.000.000	1.778.961
4,4	28.167.716	30.000.000	-1.832.284

Noter

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2018	50.000	50.000
	50.000	50.000

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2018	5.844.578	950.000
Årets overførte overskud eller underskud	599.436	4.894.578
	6.444.014	5.844.578

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	18.433.016	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-236.819	0
	18.196.197	0

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	17.535.995	0
---	------------	---

6. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.552.848	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-148.800	0
	1.404.048	0

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.154.605	0
---	-----------	---

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 18.770 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 30.150 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Gennem pengeinstitut er der stillet garantier overfor DLR Kredit for i alt 1.130 t.kr.

Noter

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ejendomsadministrationsaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftalen udgør ca. 28 t.kr. pr. år