

LFP - Etape 4 ApS
Andkærvej 19D, 7100 Vejle

Årsrapport for
2020/21

CVR-nr. 38 70 65 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2021.

Rene Hasbo
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Egenkapitalopgørelse
- 14 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for LFP - Etape 4 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 30. november 2021

Direktion

Rene Hasbo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i LFP - Etape 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LFP - Etape 4 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 30. november 2021

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
mne32199

Selskabsoplysninger

Selskabet	LFP - Etape 4 ApS Andkærvej 19D 7100 Vejle
	CVR-nr.: 38 70 65 43
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Rene Hasbo
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 966.617 kr. mod 1.181.886 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.254.406 kr. mod -262.517 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LFP - Etape 4 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 tilbageførslers 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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”.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter LFP - Etape 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Bruttofortjeneste	966.617	1.181.886
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.000.000</u>	<u>-1.009.375</u>
Driftsresultat	1.966.617	172.511
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-358.429</u>	<u>-509.096</u>
Resultat før skat	1.608.188	-336.585
1 Skat af årets resultat	<u>-353.782</u>	<u>74.068</u>
Årets resultat	<u>1.254.406</u>	<u>-262.517</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.254.406	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-262.517</u>
Disponeret i alt	<u>1.254.406</u>	<u>-262.517</u>

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	30.000.000	29.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.000.000</u>	<u>29.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.344	28.473
	Andre tilgodehavender	557	352.056
	Periodeafgrænsningsposter	48.347	0
	Tilgodehavender i alt	<u>95.248</u>	<u>380.529</u>
	Likvide beholdninger	<u>150.167</u>	<u>45.939</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>245.415</u>	<u>426.468</u>
	Aktiver i alt	<u>30.245.415</u>	<u>29.426.468</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	<u>6.830.922</u>	<u>5.576.516</u>
	Egenkapital i alt	<u>6.880.922</u>	<u>5.626.516</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.391.858</u>	<u>1.134.898</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.391.858</u>	<u>1.134.898</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	19.889.478	20.167.731
	Deposita	353.574	289.081
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	132.555	122.060
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	96.822	147.994
4	Anden gæld	<u>856.986</u>	<u>948.349</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.329.415</u>	<u>21.675.215</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	305.000	300.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.683	339.956
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	200.818
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	147.994	24.794
	Anden gæld	127.143	124.271
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.400</u>	<u>0</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>643.220</u>	<u>989.839</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>21.972.635</u>	<u>22.665.054</u>
	Passiver i alt	<u>30.245.415</u>	<u>29.426.468</u>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	50.000	5.839.033	5.889.033
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-262.517</u>	<u>-262.517</u>
Egenkapital 1. juli 2020	50.000	5.576.516	5.626.516
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.254.406</u>	<u>1.254.406</u>
	<u>50.000</u>	<u>6.830.922</u>	<u>6.880.922</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	96.822	147.994
Årets regulering af udskudt skat	<u>256.960</u>	<u>-222.062</u>
	<u>353.782</u>	<u>-74.068</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	24.009.375	24.000.000
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>9.375</u>
Kostpris 30. juni 2021	<u>24.009.375</u>	<u>24.009.375</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	4.990.625	6.000.000
Årets regulering til dagsværdi	<u>1.000.000</u>	<u>-1.009.375</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	<u>5.990.625</u>	<u>4.990.625</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>30.000.000</u>	<u>29.000.000</u>

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Der anvendes et afkastkrav på ca. 4 %.

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
3,75	32.000.000	30.000.000	2.000.000
4,25	28.235.294	30.000.000	-1.764.706

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	20.194.478	20.467.731
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-305.000</u>	<u>-300.000</u>
	<u>19.889.478</u>	<u>20.167.731</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.455.000</u>	<u>19.775.000</u>
4. Anden gæld		
	<u>856.986</u>	<u>948.349</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>856.986</u>	<u>948.349</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.021 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 30.000 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i enkelte tvister. Disse forventes ikke at få negativ indflydelse på selskabet.

Der er indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges med 3 måneders varsel.

De samlede årlige udgifter til administrationsaftalen udgør minimum 20 t.kr. pr. år

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Imbro Vækst - Sabro A/S, CVR-nr. 38706543 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen ses af Imbro Vækst - Sabro A/S.

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