

**LFP - Etape 4 ApS**

**Lille Torv 6, 1. th, 8000 Aarhus C**

---

**Årsrapport for**

**2019/20**

---

**CVR-nr. 38 70 65 43**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. november 2020.

---

**Carsten B. Madsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 27. november 2020

**Direktion**

Stig Fabricius Jepsen

## 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 27. november 2020

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Kaj Kromann Laschewski  
statsautoriseret revisor  
mne32783

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

LFP - Etape 4 ApS  
Lille Torv 6, 1. th  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 70 65 43  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

Stig Fabricius Jepsen

**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 1.181.887 kr. mod 451.016 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -262.517 kr. mod 4.896.833 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 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.

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

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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 samtidigt.

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 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 afdragstiden 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 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                              | <u>2019/20</u>   | <u>2018/19</u>   |
|--|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                 | <b>1.181.887</b> | <b>451.016</b>   |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -1.009.375       | 6.000.000        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>   | <b>172.512</b>   | <b>6.451.016</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger          | -509.097         | -170.229         |
| <b>Resultat før skat</b>                 | <b>-336.585</b>  | <b>6.280.787</b> |
| 1 Skat af årets resultat                 | 74.068           | -1.383.954       |
| <b>Årets resultat</b>                    | <b>-262.517</b>  | <b>4.896.833</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |                  |                  |
| Overføres til overført resultat          | 0                | 4.896.833        |
| Disponeret fra overført resultat         | -262.517         | 0                |
| <b>Disponeret i alt</b>                  | <b>-262.517</b>  | <b>4.896.833</b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2020</u>              | <u>2019</u>              |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                          |                          |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                          |                          |
| 2                        | Investeringsejendomme          | 29.000.000               | 30.000.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>29.000.000</u>        | <u>30.000.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>29.000.000</u></b> | <b><u>30.000.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                          |                          |
|                          | Andre tilgodehavender          | 359.403                  | 969                      |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>21.126</u>            | <u>23.612</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>380.529</u>           | <u>24.581</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>45.939</u>            | <u>414.050</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>426.468</u></b>    | <b><u>438.631</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>29.426.468</u></b> | <b><u>30.438.631</u></b> |

**Balance 30. juni**

| Passiver                      |   | 2020                     | 2019                     |
|-------------------------------|---|--------------------------|--------------------------|
| Note                          |   | <u>          </u>        | <u>          </u>        |
| <b>Egenkapital</b>            |   |                          |                          |
| 3                             | Virksomhedskapital                                | 50.000                   | 50.000                   |
| 4                             | Overført resultat                                 | 5.576.516                | 5.839.033                |
|                               | <b>Egenkapital i alt</b>                          | <b><u>5.626.516</u></b>  | <b><u>5.889.033</u></b>  |
| <b>Hensatte forpligtelser</b> |   |                          |                          |
|                               | Hensættelser til udskudt skat                     | 1.134.898                | 1.320.000                |
|                               | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>               | <b><u>1.134.898</u></b>  | <b><u>1.320.000</u></b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>     |   |                          |                          |
| 5                             | Gæld til realkreditinstitutter                    | 20.167.731               | 20.390.395               |
|                               | Deposita  | 289.080                  | 545.600                  |
|                               | Modtagne forudbetalinger fra kunder               | 122.060                  | 0                        |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 147.994                  | 61.754                   |
| 6                             | Anden gæld  | 948.349                  | 548.349                  |
|                               | Langfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>21.675.214</u>        | <u>21.546.098</u>        |
|                               | Kortfristet del af langfristet gæld               | 300.000                  | 670.000                  |
|                               | Gæld til pengeinstitutter                         | 0                        | 376                      |
|                               | Leverandører af varer og tjenesteydelser          | 339.956                  | 512.940                  |
|                               | Gæld til tilknyttede virksomheder                 | 200.818                  | 416.750                  |
|                               | Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 24.794                   | 0                        |
|                               | Anden gæld  | 124.272                  | 83.434                   |
|                               | Kortfristede gældsforpligtelser i alt             | <u>989.840</u>           | <u>1.683.500</u>         |
|                               | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                   | <b><u>22.665.054</u></b> | <b><u>23.229.598</u></b> |
|                               | <b>Passiver i alt</b>                             | <b><u>29.426.468</u></b> | <b><u>30.438.631</u></b> |
| 7                             | <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>      |                          |                          |
| 8                             | <b>Eventualposter</b>                             |                          |                          |

## Noter

|   | 2019/20           | 2018/19           |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>1. Skat af årets resultat</b>              |                   |                   |
| Skat af årets resultat                        | 147.994           | 61.754            |
| Årets regulering af udskudt skat              | -222.062          | 1.322.200         |
|   | <b>-74.068</b>    | <b>1.383.954</b>  |
| <b>2. Investeringsejendomme</b>               |                   |                   |
| Kostpris 1. juli 2019                         | 24.000.000        | 0                 |
| Tilgang i årets løb                           | 9.375             | 24.000.000        |
| <b>Kostpris 30. juni 2020</b>                 | <b>24.009.375</b> | <b>24.000.000</b> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2019         | 6.000.000         | 0                 |
| Årets regulering til dagsværdi                | -1.009.375        | 6.000.000         |
| <b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b> | <b>4.990.625</b>  | <b>6.000.000</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>    | <b>29.000.000</b> | <b>30.000.000</b> |

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. 4,25%.

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 |
|---------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 4       | 30.845.400                  | 29.000.000            | 1.845.400  |
| 4,5     | 27.418.133                  | 29.000.000            | -1.581.867 |

## Noter

---

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>3. Virksomhedskapital</b>  |                   |                   |
| Virksomhedskapital 1. juli 2019   | 50.000            | 50.000            |
|   | <u>50.000</u>     | <u>50.000</u>     |
| <b>4. Overført resultat</b>   |                   |                   |
| Overført resultat 1. juli 2019  | 5.839.033         | 942.200           |
| Årets overførte overskud eller underskud  | -262.517          | 4.896.833         |
|   | <u>5.576.516</u>  | <u>5.839.033</u>  |
| <b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>  |                   |                   |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt  | 20.467.731        | 20.660.395        |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | -300.000          | -270.000          |
|   | <u>20.167.731</u> | <u>20.390.395</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | <u>19.775.000</u> | <u>20.165.000</u> |
| <b>6. Anden gæld</b>  |                   |                   |
| Anden gæld i alt  | 948.349           | 948.349           |
| Heraf forfalder inden for 1 år  | 0                 | -400.000          |
|   | <u>948.349</u>    | <u>548.349</u>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år   | <u>948.349</u>    | <u>0</u>          |
| <b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                   |                   |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.324 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 29.000 t.kr. |                   |                   |
| <b>8. Eventualposter</b>  |                   |                   |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                   |                   |
| Der er indgået en ejendomsadministrationsaftale, der kan opsiges med 6 måneders varsel til udgangen af et halvår.   |                   |                   |
| De samlede årlige udgifter til administrationsaftalen udgør ca. 28 t.kr. pr. år   |                   |                   |

## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### 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.