

LF Ejendomsselskab ApS
Skaadsmosevej 16A Rindum, 6950 Ringkøbing

CVR-nr. 39 89 81 44

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2023

Thomas Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for LF Ejendomsselskab 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 17. maj 2023

Direktion

Thomas Høgh

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i LF Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LF Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ikast, den 17. maj 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor
mne32735

Selskabsoplysninger

Selskabet

LF Ejendomsselskab ApS
Skaadsmosevej 16A Rindum
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 39 89 81 44

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
4. regnskabsår

Direktion

Thomas Høgh

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af investering i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -3.907 t.kr. mod -45 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, hvorfor selskabet er omfattet af kapitaltabsreglerne jf. selskabslovens § 119. Det forventes, at egenkapitalen kan reetableres ved overskudsgivende drift årene fremover, kombineret med frasalg af ejendomme og indgåelse af delvis gældseftergivelse.

Selskabet har omlagt lån, hvorfor tidligere års amortisering af kurstab er omkostningsført. Kurstabet har påvirket resultat negativt med 2.597 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Efter statusdagen er der solgt ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-2022 på 17,4 mio. kr. Disse er i 2023 solgt til 19,5 mio. kr., hvilket giver en fortjeneste på salg af anlægsaktiver på 2,1 mio. kr. i regnskabsåret 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for LF Ejendomsselskab 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter- og omkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og bil.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, 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.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklares.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	70 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

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”.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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 balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.145.959	1.868.710
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.444.766	-541.116
Andre driftsomkostninger	-187.825	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	100.000	0
Andre finansielle indtægter	6.003.727	4.381
Øvrige finansielle omkostninger	-4.494.505	-1.265.838
Resultat før skat	-3.877.410	66.137
Skat af årets resultat	-30.000	-111.258
Årets resultat	-3.907.410	-45.121
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-3.907.410	-45.121
Disponeret i alt	-3.907.410	-45.121

Balance 31. december

Aktiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	36.342.651	44.153.042
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	89.955	142.155
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.432.606</u>	<u>44.295.197</u>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.432.606</u>	<u>45.795.197</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	31.238
	Udsudte skatteaktiver	0	30.000
	Andre tilgodehavender	0	2.725
6	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	43.041	31.714
	Periodeafgrænsningsposter	38.758	36.663
	Tilgodehavender i alt	<u>81.799</u>	<u>132.340</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.164</u>	<u>55.041</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.963</u>	<u>187.381</u>
	Aktiver i alt	<u>36.526.569</u>	<u>45.982.578</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-3.471.168	436.242
Egenkapital i alt	<u>-3.421.168</u>	<u>486.242</u>
Gældsforpligtelser		
7 Anden gæld	37.501.533	43.493.138
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>37.501.533</u>	<u>43.493.138</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.200.000	1.107.318
Leverandører af varer og tjenesteydelser	295.877	94.777
Selskabsskat	31.236	394.012
Anden gæld	919.091	407.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.446.204</u>	<u>2.003.198</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>39.947.737</u>	<u>45.496.336</u>
Passiver i alt	<u>36.526.569</u>	<u>45.982.578</u>
1 Efterfølgende begivenheder		
2 Særlige poster		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	481.362	531.362
Årets overførte overskud eller underskud	0	-45.120	-45.120
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	436.242	486.242
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.907.410	-3.907.410
	50.000	-3.471.168	-3.421.168

Noter

1. Efterfølgende begivenheder

Efter statusdagen er der solgt ejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31/12-2022 på 16,4 mio. kr. Disse er i 2023 solgt til 19,5 mio. kr., hvilket giver en fortjeneste på salg af anlægsaktiver på 2 mio. kr. i regnskabsåret 2023.

I samme forbindelse er der foretaget en nedskrivning af anden gæld på 7,3 mio. kr., således at selskabets egenkapital ikke er negativ.

2. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>
Indtægter:	
Akkordering af gæld	6.000.000
	<u>6.000.000</u>
Omkostninger:	
Nedskrivninger på anlægsaktiver	5.900.000
Amortisering af kurstab	2.596.738
	<u>8.496.738</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-5.900.000
Andre finansielle indtægter	6.000.000
Øvrige finansielle omkostninger	-2.596.738
Resultat af særlige poster netto	<u>-2.496.738</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	45.230.849	43.908.201
Tilgang i årets løb	40.000	1.322.648
Afgang i årets løb	-1.457.825	0
Kostpris 31. december	<u>43.813.024</u>	<u>45.230.849</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.077.807	-588.991
Årets afskrivninger	-492.566	-488.816
Årets nedskrivninger	-5.900.000	0
Afskrivninger 31. december	<u>-7.470.373</u>	<u>-1.077.807</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>36.342.651</u>	<u>44.153.042</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	<u>261.500</u>	<u>261.500</u>
Kostpris 31. december	<u>261.500</u>	<u>261.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-119.345	-67.045
Årets afskrivninger	-52.200	-52.300
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-171.545</u>	<u>-119.345</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>89.955</u>	<u>142.155</u>
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.500.000	1.500.000
Afgang i årets løb	-1.500.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>	<u>1.500.000</u>

Noter

		31/12 2022	31/12 2021
6. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
		Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehavende i alt 31. december 2022
Kategori	Rentefod		
Direktion	9,55 %	0	43.041
7. Anden gæld			
Anden gæld i alt		38.701.533	44.600.456
Heraf forfalder inden for 1 år		-1.200.000	-1.107.318
		37.501.533	43.493.138
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		38.300.000	40.086.726

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 52.437 t.kr. til sikkerhed for langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 42.243 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LUDANICA Holding ApS, CVR-nr. 10135427, som er 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.

De 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.