

**LF Ejendomsselskab ApS**  
Thrigesvej 21, 7430 Ikast

**CVR-nr. 39 89 81 44**

**Årsrapport**

**28. september 2018 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. september 2020

---

Knud Henning Olesen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 28. september 2018 - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 28. september 2018 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. september 2018 - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 30. september 2020

### **Direktion**

Knud Henning Olesen

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

---

### **Til anpartshaverne i LF Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for LF Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 28. september 2018 - 31. december 2019 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 Etiske 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.

Ikast, den 30. september 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

LF Ejendomsselskab ApS  
Thrigesvej 21  
7430 Ikast

Telefon: 20 83 61 70

CVR-nr.: 39 89 81 44

Regnskabsår: 28. september 2018 - 31. december 2019

**Direktion**

Knud Henning Olesen

**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 114 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## 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 aflægges i danske kroner.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter 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 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.

#### **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.

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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

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

#### 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.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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

---

<u>Note</u>	28/9 2018 - 31/12 2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>549.023</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-134.353
<b>Driftsresultat</b>	<b>414.670</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-266.936
<b>Resultat før skat</b>	<b>147.734</b>
Skat af årets resultat	-33.326
<b>Årets resultat</b>	<b>114.408</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	114.408
<b>Disponeret i alt</b>	<b>114.408</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	31/12 2019
<u>Note</u>	<u></u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
1 Grunde og bygninger	43.497.677
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	423.840
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>43.921.517</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>45.421.517</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	14.000
Tilgodehavender i alt	<u>14.000</u>
Likvide beholdninger	<u>90.779</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>104.779</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.526.296</u></b>

## Balance

---

<b>Passiver</b>	31/12 2019
Note	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	114.408
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>164.408</b></u>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	4.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>4.000</b></u>
 <b>Gældsforpligtelser</b>	
5 Anden gæld	44.515.006
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.515.006</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	460.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.069
Selskabsskat	29.326
Anden gæld	291.487
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>842.882</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>45.357.888</b></u>
 <b>Passiver i alt</b>	 <u><b>45.526.296</b></u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	31/12 2019
<b>1. Grunde og bygninger</b>	
Tilgang i årets løb	43.605.870
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>43.605.870</b>
Årets afskrivninger	-108.193
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-108.193</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>43.497.677</b>
<b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Tilgang i årets løb	450.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>450.000</b>
Årets afskrivninger	-26.160
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-26.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>423.840</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Tilgang i årets løb	1.500.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.500.000</b>
<b>4. Overført resultat</b>	
Årets overførte overskud eller underskud	114.408
	<b>114.408</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Anden gæld</b>	
Anden gæld i alt	44.975.006
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-460.000</u>
	<b><u>44.515.006</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>41.000.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 47.213 t.kr. til sikkerhed for langfristet gæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.	