

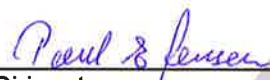
L.P.J. Ejendomme ApS
Resdal Bakke 6
8600 Silkeborg

CVR-nr: 25 34 96 95

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017

(18. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/3 2018


Dirigent

Revision Kjellerup
Registreret revisor

CVR 72 46 13 12
Grønningen 13
8620 Kjellerup

Fastnet 64 69 25 80
Mobil 20 13 42 65

Mail mail@revisionkjellerup.dk

www.revisionkjellerup.dk

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

L.P.J. Ejendomme ApS
Resdal Bakke 6
8600 Silkeborg

E-mail: poulerik@fiberpost.dk

CVR-nr.: 25 34 96 95
Hjemsted: Uspecificeret
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Kundenr.: 4588

Direktion

Poul Erik Jensen

Revisor

Revision Kjellerup
Grønningen 13
8620 Kjellerup

Hovedaktivitet

Udlejning af ejendom til privat beboelse.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for L.P.J. Ejendomme ApS.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Silkeborg, den 6 / 3 2018

Direktion

Poul Erik Jensen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i L.P.J. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L.P.J. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 Ethiske 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.

Kjellerup, den 6/3 2018

Revision Kjellerup
CVR-nr.: 72461312



Torben Jakobsen
Registreret Revisor
mne5824

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme og lignende.

Usædvanlige forhold

Intet at bemærke.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for L.P.J. Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
Lejeindtægter af investeringsejendomme	127.100	93.500
1 Andre eksterne omkostninger	-83.347	-80.095
BRUTTORESULTAT	43.753	13.405
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-800	-801
DRIFTSRESULTAT	42.953	12.604
2 Andre finansielle omkostninger	-6.236	-6.688
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	36.717	5.916
3 Skat af årets resultat	-8.285	-1.548
ÅRETS RESULTAT	28.432	4.368
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	28.432	4.368
DISPONERET I ALT	28.432	4.368

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger	668.300	669.100
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	1
Materielle anlægsaktiver	668.300	669.101
Udskudt skatteaktiv	364	364
Finansielle anlægsaktiver	364	364
ANLÆGSAKTIVER	668.664	669.465
4 Selskabsskat	0	594
Tilgodehavender	0	594
5 Likvide beholdninger	98.538	70.003
OMSÆTNINGSAKTIVER	98.538	70.597
AKTIVER	767.202	740.062

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Overført resultat	272.492	244.060
6 EGENKAPITAL	272.492	244.060
Prioritetsgæld	378.034	400.638
Deposita	16.600	16.600
Langfristede gældsforpligtelser	394.634	417.238
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.490	22.071
7 Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.755	56.693
8 Selskabsskat	6.151	0
9 Anden gæld	1.680	0
Kortfristede gældsforpligtelser	100.076	78.764
GÆLDSFORPLIGTELSER	494.710	496.002
PASSIVER	767.202	740.062
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2017	2016
1 Andre eksterne omkostninger		
Lokaleomkostninger		
Forbrugsafgifter	8.622	7.978
Småanskaffelser	10.679	6.700
Vedligeholdelse	20.212	18.112
Elektricitet	0	4.551
Ejendomsforsikring	3.807	3.775
Ejendomsskat	11.994	11.976
Varme	18.512	17.537
Vand	3.271	3.216
	77.097	73.845
Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	6.250	6.250
	6.250	6.250
Andre eksterne omkostninger i alt	83.347	80.095
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	311	12
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	0	65
Renter, kreditorer	852	840
Renter, ej skattemæssigt fradrag	140	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	4.933	5.516
Renter af restskat, selskaber	0	255
	6.236	6.688
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	8.285	1.548
	8.285	1.548
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	594	-6.408
Skat af årets resultat	-8.285	-1.548
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	2.000	0
Betalt ordinær acontoskat	-460	8.550
	-6.151	594

NOTER

		2017	2016
5 Likvide beholdninger			
Jyske Bank 7840 1138785		98.538	70.003
Likvide beholdninger i alt		98.538	70.003
6 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Overført resultat	244.060	28.432	272.492
	244.060	28.432	272.492
7 Leverandører af varer og tjenesteydelser		2017	2016
Leverandører af varer		10.000	10.000
Forudbetalt husleje		5.500	5.500
Gæld til Anpartshaver		54.255	41.193
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt		69.755	56.693
8 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo		-594	6.408
Skat af årets resultat		8.285	1.548
Betalt indkomstskat i regnskabsåret		-2.000	0
Betalt ordinær acontoskat		460	-8.550
Selskabsskat i alt		6.151	-594
9 Anden gæld			
Skattekontoen		1.680	0
Anden gæld i alt		1.680	0
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Der er taget pant i ejendommen overfor Realkredit med restgæld pr. 31.12.2017 kr. 400.524.			