

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

CVR-nr: 25 34 96 95

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

(19. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28/5 2019

Poul Arne Jensen

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
Kommune: Uspecificeret
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Kundenr.: 4588

Direktion

Poul Erik Jensen

Revisor

Revision Kjellerup
Parallelvej 17
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 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Silkeborg, den 28 / 5 2019

Direktion

Poul Erik Jensen

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 2018 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 20/15 2019

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

Årsregnskabet for L.P.J. Ejendomme ApS for 2018 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 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.

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 eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 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 2018

	2018	2017
Lejeindtægter af investeringsejendomme	124.000	127.100
1 Andre eksterne omkostninger	-51.940	-83.347
BRUTTORESULTAT	72.060	43.753
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-800
DRIFTSRESULTAT	72.060	42.953
2 Andre finansielle omkostninger	-5.323	-6.236
RESULTAT FØR SKAT	66.737	36.717
3 Skat af årets resultat	-14.682	-8.285
ÅRETS RESULTAT	52.055	28.432
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	52.055	28.432
DISPONERET I ALT	52.055	28.432

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger	668.300	668.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-1	0
Materielle anlægsaktiver	668.299	668.300
Udskudt skatteaktiv	364	364
Finansielle anlægsaktiver	364	364
ANLÆGSAKTIVER	668.663	668.664
4 Likvide beholdninger	120.479	98.538
OMSÆTNINGSAKTIVER	120.479	98.538
AKTIVER	789.142	767.202

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018
PASSIVER

	2018	2017
Overført resultat	324.547	272.492
5 EGENKAPITAL	324.547	272.492
Prioritetsgæld	355.532	378.034
Deposita	16.600	16.600
Langfristede gældsforpligtelser	372.132	394.634
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.513	22.490
6 Leverandører af varer og tjenesteydelser	57.583	69.755
7 Selskabsskat	12.367	6.151
8 Anden gæld	0	1.680
Kortfristede gældsforpligtelser	92.463	100.076
GÆLDSFORPLIGTELSER	464.595	494.710
PASSIVER	789.142	767.202
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018	2017
1 Andre eksterne omkostninger		
Lokaleomkostninger		
Forbrugsafgifter	0	8.622
Småanskaffelser	898	10.679
Vedligeholdelse	19.544	20.212
Elektricitet	-771	0
Ejendomsforsikring	3.903	3.807
Ejendomsskat	12.473	11.994
Varme	5.515	18.512
Vand	4.128	3.271
	45.690	77.097
Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	6.250	6.250
	6.250	6.250
Andre eksterne omkostninger i alt	51.940	83.347
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	441	311
Renter, kreditorer	1.003	852
Renter, ej skattemæssigt fradrag	0	140
Prioritetsrenter, kreditforeninger	3.879	4.933
	5.323	6.236
Andre finansielle omkostninger i alt	5.323	6.236
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	14.682	8.285
	14.682	8.285
Skat af årets resultat i alt	14.682	8.285
4 Likvide beholdninger		
Jyske Bank 7840 1138785	120.479	98.538
	120.479	98.538
Likvide beholdninger i alt	120.479	98.538

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Overført resultat	272.492	52.055	324.547
	272.492	52.055	324.547
		2018	2017
6 Leverandører af varer og tjenesteydelser			
Leverandører af varer		10.000	10.000
Forudbetalt husleje		5.500	5.500
Gæld til Anpartshaver		42.083	54.255
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt		57.583	69.755
7 Selskabsskat			
Selskabsskat, primo		6.151	-594
Skat af årets resultat		8.216	8.285
Betalt indkomstskat i regnskabsåret		0	-2.000
Betalt ordinær acontoskat		-2.000	460
Selskabsskat i alt		12.367	6.151
8 Anden gæld			
Skattekontoen		0	1.680
Anden gæld i alt		0	1.680
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Der er taget pant i ejendommen overfor Realkredit med restgæld pr. 31.12.2018 kr. 396.947,25.			