

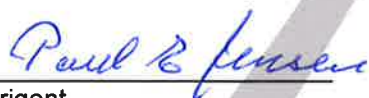
L.P.J. Ejendomme ApS
Resdal Bakke 6
8600 Silkeborg

CVR-nr: 25 34 96 95

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21/3 2017



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
	CVR-nr.: 25 34 96 95 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	
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

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 2016 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 21 / 3 2017

Revision Kjellerup
CVR-nr.: 72461312



Torben Jakobsen
Registreret Revisor

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.

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

Paul Erik Jensen

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for L.P.J. Ejendomme ApS for 2016 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 deklareres.

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 erhvervsjendomme 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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

Egenkapital

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 2016

	2016	2015
Lejeindtægter af investeringsejendomme	93.500	134.000
1 Andre eksterne omkostninger	-80.095	-98.930
BRUTTORESULTAT	13.405	35.070
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-801	-800
DRIFTSRESULTAT	12.604	34.270
2 Andre finansielle omkostninger	-6.688	-8.252
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	5.916	26.018
3 Skat af årets resultat	-1.548	-6.232
ÅRETS RESULTAT	4.368	19.786
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	4.368	19.786
DISPONERET I ALT	4.368	19.786

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger	669.100	669.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1	0
Materielle anlægsaktiver	669.101	669.900
Udskudt skatteaktiv	364	364
Finansielle anlægsaktiver	364	364
ANLÆGSAKTIVER	669.465	670.264
4 Selskabsskat	594	0
Tilgodehavender	594	0
5 Likvide beholdninger	70.003	99.305
OMSÆTNINGSAKTIVER	70.597	99.305
AKTIVER	740.062	769.569

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Overført resultat	244.060	239.692
6 EGENKAPITAL	244.060	239.692
Prioritetsgæld	400.638	423.289
Deposita	16.600	21.600
7 Langfristede gældsforpligtelser	417.238	444.889
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.071	21.325
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.693	57.255
9 Selskabsskat	0	6.408
Kortfristede gældsforpligtelser	78.764	84.988
 GÆLDSFORPLIGTELSER	 496.002	 529.877
 PASSIVER	 740.062	 769.569
 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015
1 Andre eksterne omkostninger		
Lokaleomkostninger		
Forbrugsafgifter	7.978	9.130
Småanskaffelser	6.700	4.675
Vedligeholdelse	18.112	29.467
Elektricitet	4.551	3.751
Ejendomsforsikring	3.775	3.741
Ejendomsskat	11.976	11.993
Varme	17.537	21.947
Vand	3.216	3.726
	73.845	88.430
Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	6.250	10.500
	6.250	10.500
Andre eksterne omkostninger i alt	80.095	98.930
2 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	12	0
Gebyrer mv., ikke skattemæssigt fradrag	65	0
Renter, kreditorer	840	1.301
Prioritetsrenter, kreditforeninger	5.516	6.500
Renter af restskat, selskaber	255	451
	6.688	8.252
Andre finansielle omkostninger i alt	6.688	8.252
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	1.548	6.408
Regulering af udskudt skat	0	-176
	1.548	6.232
Skat af årets resultat i alt	1.548	6.232
4 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	-6.408	-9.824
Skat af årets resultat	-1.548	-6.408
Regulering af tidligere års skat	0	9.824
Betalt ordinær acontoskat	8.550	0
	594	-6.408
Selskabsskat i alt	594	-6.408

NOTER

		2016	2015
5 Likvide beholdninger			
Jyske Bank 7840 1138785		70.003	99.305
Likvide beholdninger i alt		70.003	99.305
6 Egenkapital	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Overført resultat	239.692	4.368	244.060
	239.692	4.368	244.060
7 Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	400.637	400.638	0
Deposita	16.600	16.600	0
	417.237	417.238	0
		2016	2015
8 Leverandører af varer og tjenesteydelser			
Leverandører af varer		10.000	10.000
Forudbetalt husleje		5.500	5.500
Gæld til Anpartshaver		41.193	41.755
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt		56.693	57.255

NOTER

	2016	2015
9 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	6.408	9.824
Skat af årets resultat	1.548	6.408
Regulering af tidligere års skat	0	-9.824
Betalt ordinær acontoskat	-8.550	0
	<hr/>	<hr/>
Selskabsskat i alt	-594	6.408
	<hr/>	<hr/>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er taget pant i ejendommen overfor Realkredit med restgæld pr. 31.12.2016 kr. 422.707.