

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

CVR-nr: 25 34 96 95

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2020

(21. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/6 2021

  
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](mailto:mail@revisionkjellerup.dk)

[www.revisionkjellerup.dk](http://www.revisionkjellerup.dk)

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

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

Telefon: 22 83 76 65  
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

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Silkeborg, den 18/6 2021

**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 2020 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 18/6 2021

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 2020 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.

### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **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 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af investeringsejendomme	108.631	118.600
1 Andre eksterne omkostninger	-58.322	-67.776
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>50.309</b>	<b>50.824</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2	-1
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>50.307</b>	<b>50.823</b>
2 Andre finansielle omkostninger	-5.074	-3.745
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>45.233</b>	<b>47.078</b>
3 Skat af årets resultat	-11.414	-11.028
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>33.819</b>	<b>36.050</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	33.819	36.050
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>33.819</b>	<b>36.050</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019
Grunde og bygninger	668.300	668.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-1	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>668.299</b>	<b>668.300</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>668.299</b>	<b>668.300</b>
<b>4 Likvide beholdninger</b>	<b>109.823</b>	<b>108.121</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>109.823</b>	<b>108.121</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>778.122</b>	<b>776.421</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019
Overført resultat	394.417	360.598
<b>5 EGENKAPITAL</b>	<b>394.417</b>	<b>360.598</b>
Prioritetsgæld	310.126	332.913
Deposita	16.600	16.600
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>326.726</b>	<b>349.513</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	22.688	22.513
6 Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.253	35.440
7 Selskabsskat	6.038	8.357
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>56.979</b>	<b>66.310</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>383.705</b>	<b>415.823</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>778.122</b>	<b>776.421</b>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2020	2019
<b>1 Andre eksterne omkostninger</b>		
Lokaleomkostninger		
Forbrugsafgifter	5.840	0
Småanskaffelser	200	0
Vedligeholdelse	20.948	30.942
Elektricitet	0	1.996
Ejendomsforsikring	4.099	4.031
Ejendomsskat	13.782	13.868
Varme	4.747	6.067
Vand	2.456	4.622
	<u>52.072</u>	<u>61.526</u>
Administrationsomkostninger		
Revisorhonorar	6.250	6.250
	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<u><u>58.322</u></u>	<u><u>67.776</u></u>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, pengeinstitutter	802	505
Gebyrer mv.	9	0
Renter, kreditorer	355	-309
Prioritetsrenter, kreditforeninger	3.517	3.549
Tillæg til selskabsskat	391	0
	<u>5.074</u>	<u>3.745</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<u><u>5.074</u></u>	<u><u>3.745</u></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	10.038	10.357
Regulering af tidligere års skat	1.376	671
	<u>11.414</u>	<u>11.028</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<u><u>11.414</u></u>	<u><u>11.028</u></u>
<b>4 Likvide beholdninger</b>		
Jyske Bank 7840 1138785	109.823	108.121
	<u>109.823</u>	<u>108.121</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u><u>109.823</u></u>	<u><u>108.121</u></u>

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>			
Overført resultat	360.598	33.819	394.417
	<u>360.598</u>	<u>33.819</u>	<u>394.417</u>

	2020	2019
<b>6 Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Leverandører af varer	10.000	10.000
Forudbetalt husleje	5.500	5.500
Gæld til Anpartshaver	12.753	19.940
<b>Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt</b>	<u>28.253</u>	<u>35.440</u>

<b>7 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	8.357	12.367
Skat af årets resultat	10.038	10.357
Regulering af tidligere års skat	-17	307
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-8.340	-12.674
Betalt ordinær acontoskat	-4.000	-2.000
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>6.038</u>	<u>8.357</u>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er taget pant i ejendommen overfor Realkredit med restgæld pr. 31.12.2020 kr. 310.126,30.