

# LEJ HOLDING ApS

Munkbrovej 4  
7500 Holstebro

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**03/06/2019**

---

**Lars Erik Jensen**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

LEJ HOLDING ApS

Munkbrovej 4

7500 Holstebro

CVR-nr: 27625339

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

Revisionsfirmaet Iversen &amp; Hald

Brotorvet 6

7500 Holstebro

DK Danmark

CVR-nr: 36115432

P-enhed: 1019836211

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2018 - 31. december 2018 for LEJ Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver en passende præsentation og et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holstebro, den 21/05/2019

## Direktion

Lars Erik Jensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i LEJ Holding ApS

Vi har opstillet årsrapporten for LEJ Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, 21/05/2019

Preben Hald , mne357  
registreret revisor  
Revisionsfirmaet Iversen & Hald  
CVR: 36115432

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentlige aktivitet er at eje anparter.

## **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets drift er stabil. Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder eventuelle nedskrivninger.

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.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab/-gevinst

Selskabets ledelse har valgt at anvende bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 32 om at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med selskabets dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles ved første indregning til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og efterfølgende til dagsværdi i overensstemmelse med Årsregnskabslovens §38. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ud fra en systematisk vurdering af de enkelte ejendomme, baseret på ejendommens forventede afkast (den afkastbaserede metode). De anvendte afkastkrav afhænger af ejendommens beliggenhed, ejendomstype og anvendelsesmulighed samt indretning og lejernes bonitet.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Tilgodehavende eller skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavender hos eller gæld til tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>117.022</b>	<b>-227.116</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>117.022</b>	<b>-227.116</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		11.292	-2.037.941
Andre finansielle indtægter .....	1	43.758	47.609
Øvrige finansielle omkostninger .....		-69.722	-7.000
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>102.350</b>	<b>-2.224.448</b>
Skat af årets resultat .....		-20.037	40.996
<b>Årets resultat .....</b>		<b>82.313</b>	<b>-2.183.452</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		52.900	51.700
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		11.292	-2.037.941
Overført resultat .....		18.121	-197.211
<b>I alt .....</b>		<b>82.313</b>	<b>-2.183.452</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		4.343.635	1.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.343.635</b>	<b>1.500.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		11.513.876	11.502.584
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		139	125
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>11.514.015</b>	<b>11.502.709</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.857.650</b>	<b>13.002.709</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	1.655.784
Andre tilgodehavender .....		153.920	50.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>153.920</b>	<b>1.705.784</b>
Likvide beholdninger .....		36.167	2.788
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>190.087</b>	<b>1.708.572</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>16.047.737</b>	<b>14.711.281</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		11.338.876	11.327.584
Overført resultat .....		2.071.763	2.053.642
Forslag til udbytte .....		52.900	51.700
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>13.588.539</b>	<b>13.557.926</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		278.053	273.808
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>278.053</b>	<b>273.808</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.644.834	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.644.834</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		95.036	0
Gæld til banker .....		3.410	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		218.808	0
Skyldig selskabsskat .....		4.299	436.870
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		214.758	442.677
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>536.311</b>	<b>879.547</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.181.145</b>	<b>879.547</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>16.047.737</b>	<b>14.711.281</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	11.327.584	2.053.642	51.700	13.557.926
Betalt udbytte .....				-51.700	-51.700
Årets resultat .....		11.292	18.121	52.900	82.313
Egenkapital, ultimo .....	125.000	11.338.876	2.071.763	52.900	13.588.539

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	2018 kr.	2017 kr.
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	43.744	47.585
Andre finansielle indtægter	14	24
	<b>43.758</b>	<b>47.609</b>

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 kr.
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Samlet kostpris 1/1	175.000	175.000
Tilgang	0	0
<b>Samlet kostpris 31/12</b>	<b>175.000</b>	<b>175.000</b>
Samlede værdireguleringer 1/1	11.327.584	13.365.525
Årets resultat	11.292	-2.037.941
<b>Samlede værdireguleringer 31/12</b>	<b>11.338.876</b>	<b>11.327.584</b>
<b>Samlet værdi 31/12</b>	<b>11.513.876</b>	<b>11.502.584</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	1.251.158	0
	<b>1.251.158</b>	<b>0</b>

## 4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Usikkerheden henføres til, at værdien på ejendommen er påvirket af den manglende omsætning af ejendomme.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Sankt Jørgens Bakke 4 ApS og Munkbrovej 4 ApS. Som administrationselskab, hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for selskabsskatter, kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 4.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut i alt tkr. 1.745, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 2.735.

Til sikkerhed for mellemværende mellem Sankt Jørgens Bakke 4 ApS og Vestjysk Bank er der følgende sikkerheder:

Der er deponeret ejerpantebrev nom. kr.. 500.000 i ejendommen Munkbrovej 4, matr. nr. 2 K Halgårde, Tvis.

Til sikkerhed for bankgæld er pantsat nom. 125.000 anparter i Sankt Jørgens Bakke 4 ApS og nom. 50.000 anparter i Munkbrovej 4 ApS.

## 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0