



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

LKJ EJENDOMME APS
DALGAS ALLÉ 6, 6600 VEJEN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. juni 2016

Hans Jørgen Kjær Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	LKJ Ejendomme ApS Dalgas Allé 6 6600 Vejen
	CVR-nr.: 28 86 56 35 Stiftet: 21. juni 2005 Hjemsted: Vejen Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Hans Jørgen Kjær Jørgensen Uffe Kristian Strøm
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for LKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 31. maj 2016

Direktion

Hans Jørgen Kjær Jørgensen

Uffe Kristian Strøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i LKJ Ejendomme ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for LKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 31. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Barrit
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er administration af udlejningsejendomme.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LKJ Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 afskrivninger og 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 nedenfor.

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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt lejen vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom samt administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Der foretages opskrivning til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering, efter fradrag af udskudt skat, indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. I den afkastbaserede opgørelse anvendes et afkastkrav på 7% til 9%.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

BALANCEN**Finansielle anlægsaktiver**

Pantebrevsbeholdning omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb og måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.456.107	1.120
Afskrivninger.....		-782.176	-503
DRIFTSRESULTAT		673.931	617
Finansielle indtægter.....	2	140.081	208
Finansielle omkostninger.....	3	-498.054	-283
RESULTAT FØR SKAT		315.958	542
Skat af årets resultat.....	4	-83.213	-228
ÅRETS RESULTAT		232.745	314
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		232.745	314
I ALT		232.745	314

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		17.975.366	12.121
Materielle anlægsaktiver.....	5	17.975.366	12.121
Pantebreve.....		289.225	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	289.225	0
ANLÆGSAKTIVER.....		18.264.591	12.121
Andre tilgodehavender.....		2.313.429	3.207
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	80
Tilgodehavender.....		2.313.429	3.287
Likvider.....		143.792	60
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.457.221	3.347
AKTIVER.....		20.721.812	15.468
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	126
Opskrivnings henlæggelse.....		4.630.565	4.408
Overført overskud.....		2.090.842	1.764
EGENKAPITAL.....	7	6.847.407	6.298
Hensættelse til udskudt skat.....		1.149.014	1.439
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.149.014	1.439
Nykredit.....		9.796.217	6.076
Anden gæld.....		700.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	10.496.217	6.076
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	730.000	400
Huslejedepositum.....		400.000	400
Selskabsskat.....		119.117	0
Anden gæld.....		980.057	855
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.229.174	1.655
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.725.391	7.731
PASSIVER.....		20.721.812	15.468
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Ejendomsomkostninger			1
Finansielle indtægter			2
Renter LKJ Biler Vejen A/S.....	140.000	207	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	81	1	
	140.081	208	
Finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	498.054	283	
	498.054	283	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	150.264	148	
Regulering af udskudt skat.....	-67.051	80	
	83.213	228	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		9.978.668	
Tilgang.....		6.636.542	
Kostpris 31. december 2015.....		16.615.210	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		5.936.622	
Opskrivninger 31. december 2015.....		5.936.622	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.794.290	
Årets afskrivninger		782.176	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		4.576.466	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		17.975.366	
Finansielle anlægsaktiver			6
		Pantebreve	
Kostpris 1. januar 2015.....		289.225	
Kostpris 31. december 2015.....		289.225	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		289.225	

NOTER

	Note
Egenkapital	7

	Anpartskapital	Opskrivnings henlæggelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	126.000	4.407.929	1.764.171	6.298.100
Årets regulering pga. ændret skattesats.....		222.636		222.636
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			93.926	93.926
Forslag til årets resultatdisponering.....			232.745	232.745
Egenkapital 31. december 2015.....	126.000	4.630.565	2.090.842	6.847.407

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				8
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Nykredit.....	6.475.972	10.526.217	590.000	6.754.000
Anden gæld.....	0	700.000	140.000	0
	6.475.972	11.226.217	730.000	6.754.000

Eventualposter mv.

Selskabet har kautioneret for LKJ Biler, Vejen A/S og LKJ Biler, Esbjerg A/S's bankengagement med Nordea.

9

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut har selskabet afgivet pant i grunde og bygninger. Herudover er deponeret bankindestående på tkr. 159.

10