



Tlf.: 76 42 94 00  
Vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**L.J. EJENDOMME ASSENS A/S**  
**BASTHOLMVÆENGET 14, 5610 ASSENS**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. april 2017

---

Lars Hindsgaul Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	L.J. Ejendomme Assens A/S Bastholmvænget 14 5610 Assens
	CVR-nr.: 29 19 39 32 Stiftet: 1. december 2005 Hjemsted: Assens Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Ulla Hansen, Formand Jan Steen Hansen Lars Hindsgaul Madsen Lone Madsen Poul Jensen-Dahm
<b>Direktion</b>	Jan Steen Hansen Lars Hindsgaul Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Middelfart Advokaterne Algade 6 5500 Middelfart

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for L.J. Ejendomme Assens A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 3. marts 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jan Steen Hansen

\_\_\_\_\_  
Lars Hindsgaul Madsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ulla Hansen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Jan Steen Hansen

\_\_\_\_\_  
Lars Hindsgaul Madsen

\_\_\_\_\_  
Lone Madsen

\_\_\_\_\_  
Poul Jensen-Dahm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i L.J. Ejendomme Assens A/S*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.J. Ejendomme Assens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 3. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boxejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændre sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.082.889</b>	<b>1.115.017</b>
Andre finansielle indtægter.....		10.013	35.553
Andre finansielle omkostninger.....		-179.545	-165.373
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>913.357</b>	<b>985.197</b>
Skat af årets resultat.....	1	-203.229	-226.731
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>710.128</b>	<b>758.466</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		510.128	558.466
<b>I ALT</b> .....		<b>710.128</b>	<b>758.466</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		12.513.525	12.513.525
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>12.513.525</b>	<b>12.513.525</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.513.525</b>	<b>12.513.525</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	6.770
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.612	4.325
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>14.612</b>	<b>11.095</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		163.524	333.123
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>163.524</b>	<b>333.123</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>565.015</b>	<b>14.628</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>743.151</b>	<b>358.846</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.256.676</b>	<b>12.872.371</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		4.799.710	4.289.582
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>5.499.710</b>	<b>4.989.582</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.214.802	1.133.959
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.214.802</b>	<b>1.133.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.201.897	6.387.325
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>6.201.897</b>	<b>6.387.325</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	185.000	177.000
Modtagne forudbetalinger.....		79.394	41.413
Anden gæld.....		75.873	143.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>340.267</b>	<b>361.505</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.542.164</b>	<b>6.748.830</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.256.676</b>	<b>12.872.371</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	122.386	145.888	
Regulering af udskudt skat.....	80.843	80.843	
	<b>203.229</b>	<b>226.731</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	10.049.067	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>10.049.067</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	2.464.458	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>2.464.458</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>12.513.525</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene består af to udlejningsejendomme i Assens, som er anskaffet i 2008 og 2010. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år, baseret på den indgående leje for 2017 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8% - 8,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

**Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	4.231.631	200.000	4.931.631	
Praksisændringer.....		57.951		57.951	
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.289.582</b>	<b>200.000</b>	<b>4.989.582</b>	
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000	
Forslag til årets resultatdisponering.....		510.128	200.000	710.128	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>4.799.710</b>	<b>200.000</b>	<b>5.499.710</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.564.325	6.386.897	185.000	5.547.000	
	<b>6.564.325</b>	<b>6.386.897</b>	<b>185.000</b>	<b>5.547.000</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.457 tkr., er der via pengeinstitut afgivet tabsgaranti på 3.430 tkr. samt givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.513 tkr.					
 <b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					 <b>6</b>
Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. i den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændres.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015: 2)					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.J. Ejendomme Assens A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af årets resultat før skat for 2015 med 135 tkr. og efter skat med 105 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 ændret med 58 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.