



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
BASTHOLMVÆNGET 14, 5610 ASSENS
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2019

Jan Steen Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 13. marts 2019

Direktion:

Jan Steen Hansen

Lars Storm Hindsgaul Madsen

Bestyrelse:

Ulla Hansen
Formand

Jan Steen Hansen

Lars Storm Hindsgaul Madsen

Lone Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.J. Ejendomme Assens A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 13. marts 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Skov
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31481

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 | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.063.927 | 1.076.102 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 0 | 29.657 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -98.732 | -76.565 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 965.195 | 1.029.194 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -218.975 | -228.647 |
| ÅRETS RESULTAT | | 746.220 | 800.547 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Udbytte for regnskabsåret..... | | 400.000 | 400.000 |
| Overført resultat..... | | 346.220 | 400.547 |
| I ALT | | 746.220 | 800.547 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 13.618.582 | 13.488.521 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 13.618.582 | 13.488.521 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 13.618.582 | 13.488.521 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 400 | 400 |
| Andre tilgodehavender..... | | 0 | 120.325 |
| Tilgodehavender..... | | 400 | 120.725 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | | 179.100 | 0 |
| Værdipapirer..... | | 179.100 | 0 |
| Likvide beholdninger..... | | 117.665 | 254.827 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 297.165 | 375.552 |
| AKTIVER..... | | 13.915.747 | 13.864.073 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital..... | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud..... | | 5.546.478 | 5.200.258 |
| Forslag til udbytte..... | | 400.000 | 400.000 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 6.446.478 | 6.100.258 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 1.470.760 | 1.354.832 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 1.470.760 | 1.354.832 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 5.274.898 | 5.700.215 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 5.274.898 | 5.700.215 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 436.500 | 436.500 |
| Modtagne forudbetalinger..... | | 93.502 | 101.616 |
| Selskabsskat..... | | 59.048 | 62.465 |
| Anden gæld..... | | 134.561 | 108.187 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 723.611 | 708.768 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 5.998.509 | 6.408.983 |
| PASSIVER..... | | 13.915.747 | 13.864.073 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 6 | | |
| Medarbejderforhold | 7 | | |

NOTER

| | 2018 kr. | 2017 kr. | Note |
|---|----------------|----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 103.048 | 88.616 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 115.927 | 140.031 | |
| | 218.975 | 228.647 | |

Materielle anlægsaktiver

| | | Investerings- ejendomme | 2 |
|---|--|----------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2018..... | | 11.024.064 | |
| Tilgang..... | | 130.060 | |
| Kostpris 31. december 2018..... | | 11.154.124 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018..... | | 2.464.458 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018..... | | 2.464.458 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..... | | 13.618.582 | |

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i Assens. 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 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 8,25% - 9%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | 3 |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|------------------|---|
| Egenkapital 1. januar 2018..... | 500.000 | 5.200.258 | 400.000 | 6.100.258 | |
| Betalt udbytte..... | | | -400.000 | -400.000 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 346.220 | 400.000 | 746.220 | |
| Egenkapital 31. december 2018..... | 500.000 | 5.546.478 | 400.000 | 6.446.478 | |

NOTER

| | | | | | | Note |
|---|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|----------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | | 4 |
| | 31/12 2018 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2017 gæld i alt | Afdrag 2018 | |
| Gæld til realkreditinstitutter... | 5.711.398 | 436.500 | 3.584.820 | 6.136.715 | 436.500 | |
| | 5.711.398 | 436.500 | 3.584.820 | 6.136.715 | 436.500 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | | 5 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.711 tkr., er der via pengeinstitut afgivet tabsgaranti på 3.128 tkr. samt givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 13.619 tkr. | | | | | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | | | | | | 6 |
| 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. | | | | | | |
| Medarbejderforhold | | | | | | 7 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2017: 2) | | | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.J. Ejendomme Assens A/S for 2018 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.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme 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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmomkostninger 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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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 acontoskatter.

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.