



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. marts 2021

---

Lars Storm Hindsgaul Madsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	L.J. Ejendomme Assens A/S Bastholmvangenget 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 Storm Hindsgaul Madsen Lone Madsen
<b>Direktion</b>	Jan Steen Hansen Lars Storm Hindsgaul Madsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 12. februar 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 12. februar 2021

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.

### **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	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>850.282</b>	<b>1.169.222</b>
Andre finansielle indtægter.....		47.506	28.495
Andre finansielle omkostninger.....		-67.720	-73.101
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>830.068</b>	<b>1.124.616</b>
Skat af årets resultat.....	1	-188.030	-252.095
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>642.038</b>	<b>872.521</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		442.038	672.521
<b>I ALT</b> .....		<b>642.038</b>	<b>872.521</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		13.618.582	13.618.582
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>13.618.582</b>	<b>13.618.582</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.618.582</b>	<b>13.618.582</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		107.873	400
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	210
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>107.873</b>	<b>610</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	3	294.072	0
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>294.072</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>173.572</b>	<b>413.725</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>575.517</b>	<b>414.335</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.194.099</b>	<b>14.032.917</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		6.661.037	6.218.999
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.361.037</b>	<b>6.918.999</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.645.389	1.558.075
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.645.389</b>	<b>1.558.075</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.418.683	4.849.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>4.418.683</b>	<b>4.849.534</b>
Prioritetsgæld.....		438.000	435.500
Modtagne forudbetalinger.....		105.476	82.414
Selskabsskat.....		49.506	0
Anden gæld.....		176.008	188.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>768.990</b>	<b>706.309</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.187.673</b>	<b>5.555.843</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.194.099</b>	<b>14.032.917</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	6.218.999	200.000	6.918.999
Forslag til resultatdisponering.....		442.038	200.000	642.038
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>6.661.037</b>	<b>200.000</b>	<b>7.361.037</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	100.716	164.780	
Regulering af udskudt skat.....	87.314	87.315	
	<b>188.030</b>	<b>252.095</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investerings- ejendomme	Note
Kostpris 1. januar 2020.....	11.154.124	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>	<b>11.154.124</b>	<b>2</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....	2.464.458	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>	<b>2.464.458</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>	<b>13.618.582</b>	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i Assens, som udlejes til Fitness center, detail, engros og lageropbevaring. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det forventede driftsafkast for det kommende år på 1,1 mio. kr., baseret på den indgående leje samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse mv.

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

**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Børsnoterede danske aktier kr.	Børsnoterede oversøiske aktier kr.	Unoterede aktier kr.	Note
Dagsværdi 31. december 2020.....	107.472	135.600	51.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-812	20.528	0	<b>3</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt	Note
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.856.683	438.000	2.666.000	5.285.034	
	<b>4.856.683</b>	<b>438.000</b>	<b>2.666.000</b>	<b>5.285.034</b>	<b>4</b>

## NOTER

			<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>5</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.857 tkr., er der via pengeinstitut afgivet tabsgaranti på 2.668 tkr. samt givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 13.619 tkr.</p>			
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>			<b>6</b>
<p>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.</p>			
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for L.J. Ejendomme Assens A/S for 2020 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 mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdipapirer

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.

### 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.