

**LSJ EJENDOMME APS  
Aaderupvej 44  
4700 Næstved**

**CVR NR. 29 52 35 68**

**Årsrapport for  
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24/11 2017

---

Lars Schwenger Jørgensen  
dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017 for LSJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

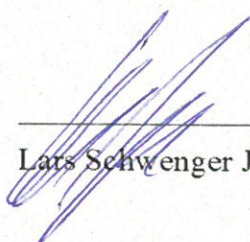
Direktionen anser betingelserne for fravalg af revision for opfyldt, og regnskabet for det kommende år vil ikke blive revideret.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 15. november 2017

**Direktionen:**



---

Lars Schwenger Jørgensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i LSJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for LSJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har til veje bragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. november 2017

**Funder & Ostfeld Revision**  
**Godkendt Revisionsanpartsselskab**  
CVR 29628777

Søren Funder Andersen  
Registreret revisor

# FUNDER & OSTENFELD

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** LSJ Ejendomme ApS  
Aaderupvej 44  
4700 Næstved

Telefon: 55 72 50 88

CVR nr.: 29 52 35 68  
Stiftet: 2006  
Hjemsted: Næstved  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

**Direktion** Lars Schwenger Jørgensen

**Revisor** Funder & Ostfeld Revision  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Norgesvej 2  
4700 Næstved

**Pengeinstitut** Sydbank  
Axeltorv 4  
4700 Næstved

## LEDELSESBERETNING

**Hovedaktiviteter:**

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom, udlejning af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

**Usædvanlige forhold:**

Selskabet har ikke haft usædvanlige forhold i regnskabsåret.

**Usikkerhed ved indregning og måling:**

Der er ingen usikkerhed ved indregning.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for LSJ Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 oprindeligt 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttoresultat:**

Bruttoresultatet omfatter følgende poster:

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, administration, reklame salg m.v.

### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat:

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver:

Grunde, bygninger, installationer og ombygning medtaget til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi og scrapværdi 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:

Installationer og ombygning	5 år
Grunde og bygninger	40 år

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender:**

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

### **Skyldig skat og udskudt skat:**

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

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

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld iøvrigt er målt til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

FUNDER & OSTENFELD

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN  
1. JULI 2016 TIL 30. JUNI 2017**

Note	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>165.294</b>	<b>167.706</b>
Afskrivninger	24.944	30.162
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>140.350</b>	<b>137.544</b>
Finansielle indtægter	12.437	11.482
Finansielle omkostninger	111.132	121.328
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>41.655</b>	<b>27.698</b>
Skat af årets resultat	12.100	10.934
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>29.555</b>	<b>16.764</b>
<b>RESULTATDISPONERING:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	29.555	16.764
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>29.555</b>	<b>16.764</b>

FUNDER & OSTENFELD

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**

**AKTIVER**

Note	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
Grunde og bygninger	<u>2.373.024</u>	<u>2.397.968</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>2.373.024</u></b>	<b><u>2.397.968</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b><u>2.373.024</u></b>	<b><u>2.397.968</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	<u>303.044</u>	<u>289.209</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>303.044</u></b>	<b><u>289.209</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b><u>303.044</u></b>	<b><u>289.209</u></b>
<b>AKTIVER</b>	<b><u>2.676.068</u></b>	<b><u>2.687.177</u></b>

FUNDER & OSTENFELD

**BALANCE PR. 30. JUNI 2017**  
**PASSIVER**

Note		2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
1	Selskabskapital	125.000	125.000
1	Andre reserver	315.558	286.003
1	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>440.558</b>	<b>411.003</b>
	Hensættelse til udskudt skat	99.000	86.900
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>99.000</b>	<b>86.900</b>
	Kreditinstitutter	1.779.074	1.864.477
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.779.074</b>	<b>1.864.477</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.046	7.101
	Anden gæld	90.769	69.199
	Gæld til selskabsdeltagere	258.621	248.497
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>357.436</b>	<b>324.797</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>2.136.510</b>	<b>2.189.274</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>2.676.068</b>	<b>2.687.177</b>
2	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
3	<b>Eventualforpligtelser</b>		

# FUNDER & OSTENFELD

## NOTER

Note	2016/17 Kr.	2015/16 Kr.
<b>0 FINANSIELLE INDTÆGTER:</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.437	11.482
<b>Indeholdt i finansielle indtægter</b>	<b>12.437</b>	<b>11.482</b>

### 1 EGENKAPITAL:

	Selskabs- <u>kapital</u>	Andre <u>reserver</u>	Forslag <u>udbytte</u>	Egenkapital <u>i alt</u>
Saldo pr. 1. juli 2016	125.000	286.003	0	411.003
Årets resultat	0	29.555	0	29.555
Forslag til udbytte i regnskabsåret	0	0	0	0
<b>Saldo pr. 30. juni 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>315.558</b>	<b>0</b>	<b>440.558</b>

### 2 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld kr. 1.779.074, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.373.024.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 3.189.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materiale anlægsaktiver.

Der er herudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 3 EVENTUALFORPLIGTELSER:

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kilde-skatte på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Kringlebageren ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser.