

LSJ EJENDOMME APS
Aaderupvej 44
4700 Næstved

CVR NR. 29 52 35 68

Årsrapport for
1. juli 2018 til 30. juni 2019

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23/9 2019

Lars Schwenger Jørgensen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2018 – 30. juni 2019

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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 20. september 2019

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 2018 – 30. juni 2019 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 20. september 2019
Funder & Henriksen Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR nr. 29628777


Søren Funder Andersen
Registreret revisor
MNE-nr.: mne320

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 & Henriksen Revision
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Norgesvej 2
4700 Næstved

Pengeinstitut Sydbank
Axeltorv 4
4700 Næstved

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter:

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 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra højere klasser.

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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22%.

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Installationer og ombygning	5 år	0%
Grunde og bygninger	40 år	60%

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 13.800 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 drifts-omkostninger.

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 nominal 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 nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN
1. JULI 2018 TIL 30. JUNI 2019**

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
BRUTTORESULTAT	170.360	165.977
Afskrivninger	<u>24.944</u>	<u>24.944</u>
DRIFTSRESULTAT	145.416	141.033
Finansielle indtægter	17.771	16.028
Finansielle omkostninger	<u>139.719</u>	<u>118.240</u>
RESULTAT FØR SKAT	23.468	38.821
Skat af årets resultat	<u>12.100</u>	<u>12.122</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>11.368</u>	<u>26.699</u>
RESULTATDISPONERING:		
Overført til næste år	<u>11.368</u>	<u>26.699</u>
DISPONERET I ALT	<u>11.368</u>	<u>26.699</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019

AKTIVER

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
Grunde og bygninger	<u>2.323.137</u>	<u>2.348.080</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>2.323.137</u>	<u>2.348.080</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.323.137</u>	<u>2.348.080</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	<u>416.715</u>	<u>476.125</u>
Tilgodehavender	<u>416.715</u>	<u>476.125</u>
Likvide beholdninger	<u>15.683</u>	<u>14.910</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>432.398</u>	<u>491.035</u>
AKTIVER	<u>2.755.535</u>	<u>2.839.115</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

Note		2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
1	Selskabskapital	125.000	125.000
1	Frie reserver	353.625	342.257
	EGENKAPITAL	478.625	467.257
	Hensættelse til udskudt skat	123.222	111.122
	HENSATTE FORPLIGTELSER	123.222	111.122
	Kreditinstitutter	1.743.324	1.883.512
	Langfristede gældsforpligtelser	1.743.324	1.883.512
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.488	24.305
	Anden gæld	382.876	352.919
	Kortfristede gældsforpligtelser	410.364	377.224
	GÆLDSFORPLIGTELSER	2.153.688	2.260.736
	PASSIVER	2.755.535	2.839.115
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
0 FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	17.771	16.028
Indeholdt i finansielle indtægter	17.771	16.028

1 EGENKAPITAL:

	Selskabs- kapital	Frie reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. juli 2018	125.000	342.257	467.257
Årets resultat	0	11.368	11.368
Saldo pr. 30. juni 2019	125.000	353.625	478.625

2 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld kr. 1.743.324, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 2.323.137.

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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Der er herudover ingen eventualforpligtelser.