

L.J. EJENDOMSELSKAB APS

**Uldumvej 18
2770 Kastrup
CVR-NR. 30 70 32 78**

**Årsrapport for
2016
(9. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
05/05 2017

Lars Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for L.J. Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 21. april 2017

Direktion

Lars Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejeren i L.J. Ejendomsselskab ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for L.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af gennemgangen.

Den udførte gennemgang

Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard om gennemgang af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører vor gennemgang med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. En gennemgang er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke 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.

København, den 21. april 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	L.J. Ejendomsselskab ApS Uldumvej 18 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 30 70 32 78
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 4. juli 2007
	Regnskabsår: 9. regnskabsår
	Hjemsted: Tårnby
Direktion	Lars Jørgensen
Revisor	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består ligesom tidligere år af udlejning af erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 68.508, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 187.512.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.J. Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 oprindelig 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	90 %

Aktiver med en kostpris på under 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste		135.612	102.627
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.610	-3.610
Resultat før finansielle poster		132.002	99.017
Finansielle omkostninger	1	<u>-42.968</u>	<u>-46.468</u>
Resultat før skat		89.034	52.549
Skat af årets resultat	2	<u>-20.526</u>	<u>-13.325</u>
Årets resultat		<u>68.508</u>	<u>39.224</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>68.508</u>	<u>39.224</u>
		<u>68.508</u>	<u>39.224</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.794.170	1.797.780
Materielle anlægsaktiver		<u>1.794.170</u>	<u>1.797.780</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.794.170</u>	<u>1.797.780</u>
Likvide beholdninger		0	11.024
Omsætningsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>11.024</u>
Aktiver i alt		<u>1.794.170</u>	<u>1.808.804</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		62.512	-5.996
Egenkapital	3	<u>187.512</u>	<u>119.004</u>
Gældsbreve		313.439	352.756
Gæld til realkreditinstitutter		1.092.638	1.159.542
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.406.077</u>	<u>1.512.298</u>
Ansvarlig lånekapital	4	19.000	19.000
Gæld til realkreditinstitutter	4	66.000	65.000
Banker	4	255	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		75.042	41.744
Selskabsskat		20.526	13.325
Anden gæld		19.758	22.433
Periodeafgrænsningsposter		0	16.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>200.581</u>	<u>177.502</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.606.658</u>	<u>1.689.800</u>
Passiver i alt		<u>1.794.170</u>	<u>1.808.804</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	
1 Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	42.968	46.468	
	<u>42.968</u>	<u>46.468</u>	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	20.526	13.325	
	<u>20.526</u>	<u>13.325</u>	
3 Egenkapital			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	-5.996	119.004
Årets resultat	<u>0</u>	<u>68.508</u>	<u>68.508</u>
Egenkapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>62.512</u>	<u>187.512</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gældsbreve		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>313.439</u>	<u>352.756</u>
Langfristet del	313.439	352.756
Inden for et år	<u>19.000</u>	<u>19.000</u>
	<u>332.439</u>	<u>371.756</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	822.638	889.542
Mellem 1 og 5 år	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Langfristet del	1.092.638	1.159.542
Inden for et år	<u>66.000</u>	<u>65.000</u>
	<u>1.158.638</u>	<u>1.224.542</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.338 i ovenstående grunde og bygninger.