

**L.J. EJENDOMSSELSKAB APS**

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

**Årsrapport for  
2015  
(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
10/06 2016

---

Lars Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tårnby, den 4. maj 2016

### 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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. maj 2016

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	L.J. Ejendomsselskab ApS Uldumvej 18 2770 Kastrup  CVR-nr.: 30 70 32 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Tårnby
<b>Direktion</b>	Lars Jørgensen
<b>Revisor</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. juni 2016, kl. 15.00, på selskabets adresse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L.J. Ejendomsselskab ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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 fra udlejning 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 administration, lokaler m.v

#### Af- og nedskrivninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

#### Skat af årets resultat

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	90 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle 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.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>102.627</b>	<b>89.272</b>
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-3.610</u>	<u>-3.610</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>99.017</b>	<b>85.662</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-46.468</u>	<u>-115.212</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>52.549</b>	<b>-29.550</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-13.325</u>	<u>-7.742</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>39.224</u></b>	<b><u>-37.292</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>39.224</u>	<u>-37.292</u>
		<b><u>39.224</u></b>	<b><u>-37.292</u></b>

**Balance pr. 31. december 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.797.780</u>	<u>1.801.390</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.797.780</b></u>	<u><b>1.801.390</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.797.780</b></u>	<u><b>1.801.390</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>28.510</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>28.510</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>11.024</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>11.024</b></u>	<u><b>28.510</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.808.804</b></u></u>	<u><u><b>1.829.900</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-5.996	-45.220
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>119.004</u></b>	<b><u>79.780</u></b>
Gældsbreve		371.756	413.428
Gæld til realkreditinstitutter		1.159.542	1.219.475
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.531.298</u></b>	<b><u>1.632.903</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	65.000	70.000
Kreditinstitutter	5	0	584
Gæld til associerede virksomheder		41.744	23.994
Selskabsskat		13.325	7.784
Anden gæld		22.433	14.855
Periodeafgrænsningsposter		16.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>158.502</u></b>	<b><u>117.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.689.800</u></b>	<b><u>1.750.120</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.808.804</u></b>	<b><u>1.829.900</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Hovedaktivitet	7		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	46.468	115.212
	<b><u>46.468</u></b>	<b><u>115.212</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.325	7.742
	<b><u>13.325</u></b>	<b><u>7.742</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris primo		1.805.000
Kostpris ultimo		1.805.000
Af- og nedskrivninger primo		3.610
Årets afskrivninger		3.610
Af- og nedskrivninger ultimo		7.220
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>1.797.780</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	125.000	-45.220	79.780
Årets resultat	<u>0</u>	<u>39.224</u>	<u>39.224</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-5.996</u></b>	<b><u>119.004</u></b>

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

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

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Gældsbreve</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>371.756</u>	<u>413.428</u>
Langfristet del	371.756	413.428
Inden for et år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>371.756</b></u>	<u><b>413.428</b></u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	889.542	939.475
Mellem 1 og 5 år	<u>270.000</u>	<u>280.000</u>
Langfristet del	1.159.542	1.219.475
Inden for et år	<u>65.000</u>	<u>70.000</u>
	<u><b>1.224.542</b></u>	<u><b>1.289.475</b></u>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

### 7 Hovedaktivitet

Selskabets formål består ligesom tidligere år af udlejning af erhvervsjendomme.