

**L.J. Ejendomsselskab ApS**

**Helder Alle 11  
2791 Dragør  
CVR-nr. 30 70 32 78**

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2018  
(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. april 2019

---

Lars Jørgensen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors gennemgangserklæring	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
1. januar - 31. december 2018	
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 31. marts 2019

### Direktion

Lars Jørgensen

## Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

### *Til kapitalejeren i L.J. Ejendomsselskab ApS*

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for L.J. Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vor ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors gennemgangserklæring

København, den 31. marts 2019

TT Revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33231

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

L.J. Ejendomsselskab ApS  
Helder Alle 11  
2791 Dragør

CVR-nr.: 30 70 32 78

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 4. juli 2007

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemsted: Dragør

**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 erhvervsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 92.801, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 369.326.

### 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 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 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 og fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang, 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 mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, 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 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	90 %

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 gælds metode 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 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>152.556</b>	<b>155.408</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.610	-3.610
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>148.946</b>	<b>151.798</b>
Finansielle indtægter		7.300	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-35.989</u>	<u>-36.474</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>120.257</b>	<b>115.324</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-27.456</u>	<u>-26.312</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>92.801</u></b>	<b><u>89.012</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>92.801</u>	<u>89.012</u>
		<b><u>92.801</u></b>	<b><u>89.012</u></b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.786.950	1.790.560
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.786.950</u>	<u>1.790.560</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.786.950</u>	<u>1.790.560</u>
Mellemregning DJM		273.409	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>273.409</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>88.224</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>273.409</u>	<u>88.224</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.060.359</u></u>	<u><u>1.878.784</u></u>

**Balance pr. 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>244.326</u>	<u>151.524</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>369.326</u></b>	<b><u>276.524</u></b>
Gældsbreve		495.802	366.345
Gæld til realkreditinstitutter		<u>953.106</u>	<u>1.022.432</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>1.448.908</u></b>	<b><u>1.388.777</u></b>
Gældsbreve	4	20.000	19.000
Gæld til realkreditinstitutter	4	69.000	68.000
Banker	4	832	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		97.009	71.855
Selskabsskat		21.456	22.312
Anden gæld		<u>33.828</u>	<u>32.316</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>242.125</u></b>	<b><u>213.483</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.691.033</u></b>	<b><u>1.602.260</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.060.359</u></b>	<b><u>1.878.784</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	<u>35.989</u>	<u>36.474</u>	
	<b><u>35.989</u></b>	<b><u>36.474</u></b>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	<u>27.456</u>	<u>26.312</u>	
	<b><u>27.456</u></b>	<b><u>26.312</u></b>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Virksomheds- kapital	Overført resultat	<u>I alt</u>
Egenkapital primo	125.000	151.525	276.525
Årets resultat	<u>0</u>	<u>92.801</u>	<u>92.801</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>244.326</u></b>	<b><u>369.326</u></b>

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

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

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Gældsbreve</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>495.802</u>	<u>366.345</u>
Langfristet del	495.802	366.345
Inden for et år	<u>20.000</u>	<u>19.000</u>
	<b><u>515.802</u></b>	<b><u>385.345</u></b>
 <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	673.106	747.432
Mellem 1 og 5 år	<u>280.000</u>	<u>275.000</u>
Langfristet del	953.106	1.022.432
Inden for et år	<u>69.000</u>	<u>68.000</u>
	<b><u>1.022.106</u></b>	<b><u>1.090.432</u></b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 1.538 i ovenstående grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 1.787 pr. 31. december 2018.

Selskabet har en hjemfaldspligt overfor Ballerups Kommune. Hjemfaldsforpligtelsen udløber i år 2060.