

L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS

Håndværkervangen 10
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

25/03/2019

Poul-Erik Lynggaard Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS
Håndværkervangen 10
5792 Årslev

CVR-nr: 30708938
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Revisor HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER
Vesterbro 9, 1
5000 Odense C
DK Danmark
CVR-nr: 76637415
P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018 for L.J. Ejendomme Årslev 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25/03/2019

Direktion

Poul-Erik Lynggaard Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 og 4 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af selskabets ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion. En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, 25/03/2019

Johan Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Målingen af selskabets ejendom er behæftet med usikkerhed. Der henvises til note 1 og 4.

Usædvanlige forhold

Korrektion tidligere år

Selskabets udskudte skat er primo mindsket med tkr. 54, og egenkapitalen er tilsvarende forhøjet.

Korrektionen skyldes ændring i beregningen af den udskudte skat vedrørende investeringsejendommen.

Sammenligningstal er tilrettet. Der henvises til anvendt regnskabspraksis og note 2.

Herudover ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 110.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Korrektion tidligere år (giver et mere retvisende billede)

Selskabets udskudte skat er primo mindsket med tkr. 54, og egenkapitalen er tilsvarende forhøjet. Korrektionen skyldes ændring i beregningen af den udskudte skat vedrørende investeringsejendommen. Sammenligningstal er tilrettet. Der henvises til note 2.

Herudover er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste/bruttotab.

Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

L.J. Ejendomme Årslev ApS indgår i en sambeskatning med moderselskabet og de helejede danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er

det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide midler består af posterne indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, skyldig selskabsskat, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel restgæld.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		159.955	169.950
Resultat af ordinær primær drift		159.955	169.950
Andre finansielle indtægter		0	3.998
Øvrige finansielle omkostninger		-20.446	-35.710
Ordinært resultat før skat		139.509	138.238
Skat af årets resultat		-28.703	-30.494
Årets resultat		110.806	107.744
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		110.806	107.744
I alt		110.806	107.744

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		3.079.000	3.079.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.079.000	3.079.000
Anlægsaktiver i alt		3.079.000	3.079.000
Periodeafgrænsningsposter		1.370	0
Tilgodehavender i alt		1.370	0
Likvide beholdninger		5.583	3.419
Omsætningsaktiver i alt		6.953	3.419
Aktiver i alt		3.085.953	3.082.419

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		587.509	476.703
Egenkapital i alt		712.509	601.703
Hensættelse til udskudt skat	2	432.845	417.737
Hensatte forpligtelser i alt		432.845	417.737
Gæld til realkreditinstitutter		1.022.871	1.149.398
Gæld til tilknyttede virksomheder		682.162	173.117
Ansvarlig lånekapital		0	495.151
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.705.033	1.817.666
Gæld til realkreditinstitutter		126.527	126.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	20.960
Skyldig selskabsskat		13.596	13.187
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		77.943	84.932
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		235.566	245.313
Gældsforpligtelser i alt		1.940.599	2.062.979
Passiver i alt		3.085.953	3.082.419
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	4		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.829.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.829.000
Af- og nedskrivning primo	-750.000
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-750.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.079.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommen består af 1 erhvervsejendom i Årslev.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Investeringsejendommens driftsafkast på 6,07 % er beregnet ud fra en årlig lejeindtægt på tkr. 237 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 50 samt en udlejningsprocent på 100.

2. Hensættelse til udskudt skat

	kr.
Regnskabsmæssig værdi ultimo 2017	472.655
Korrektion primo 2018 indregnet i egenkapitalen	-54.917
Årets regulering indregnet i resultatopgørelse	15.107
Regnskabsmæssig værdi ultimo 2018	432.845

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af de langfristede gældsforpligtelser, som forfalder senere end 5 år fra balancedagen, andrager t.kr. 1.195.

4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Måling af selskabets investeringsejendom foretages med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til leje- og omkostningsniveau, herunder forskelle til nugældende markedsniveau samt individuelle afkastkrav pr. ejendom.

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed blandt andet som følge af fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkravniveauet.

Usikkerheden i værdiansættelse af ejendommen er større end normalt som følge af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet herunder faldende priser, svigtende omsættelighed og vanskelig finansieringsfremskaffelse.

Ejendommen er værdiansat ud fra et afkast på 6,07%.

De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendomme er afkast- og udlejningsprocenten. En ændring i afkastprocenten på 0,5 % vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på tkr. 234.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Der er tkr. 5.548 i samlede eventualforpligtelser.

Forpligtelser over for tilknyttede virksomheder

Ud af de samlede eventualforpligtelser er der afgivet selvskyldnerkaution over for tilknyttet virksomheds bank på tkr. 2.356. Den samlede gæld udgør på balancetidspunktet tkr. 1.856. Der er ikke afgivet sikkerhed i specifikke aktiver.

Sambeskatning

Selskabet har været sambeskattet med tilknyttede virksomheder i året og hæfter for disse andre virksomheders selskabsskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatte vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse pålydende kr. 0, fremgår af regnskabet PELP Holding ApS, cvr. 31612381, hvis hjemsted er Næsbyhoved Broby. Fra den samlede sambeskatningsforpligtelse skal trækkes selskabets egen skat, som udgør t.kr. 13.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Ud af de samlede eventualforpligtelser er der stillet pant og sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør tkr. 3.079. Gælden andrager tkr. 1.149 pr. 31. december 2018.

Pantet og hæftelser udgør tkr. 3.222

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1