

L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS

Håndværkervangen 10
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/06/2020

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	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

CVR-nr: 30708938
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for L.J. EJENDOMME ÅRSLEV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 04/06/2020

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 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af selskabets ejendom.

Vi henleder endvidere opmærksomheden på note 4 i regnskabet, som beskriver, hvordan Covid-19 situationen påvirker koncernen som helhed.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende disse 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, 04/06/2020

Johan Helge 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 3.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på tkr. 259 og er præget af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på tkr. 171.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Idet Covid-19 påvirker messebranchen negativt som helhed, er der i tilknyttet virksomhed L.J. Udstillinger ApS foretaget en række indsatser. Disse tiltag, kombineret med diverse kompensationspakker, gør, at L.J. Udstillinger ApS forventer en stabil udvikling gennem 2020. Der henvises til note 4.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år og er aflagt 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. Der er anvendt et afkast på 7,1%.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, som forfalder efter mere end 1 år klassificeres som anlægsaktiver.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder, som forfalder inden for 1 år, klassificeres som omsætningsaktiver.

Øvrige 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 nominal restgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		215.582	159.955
Resultat af ordinær primær drift		215.582	159.955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		171.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.520	0
Øvrige finansielle omkostninger		-46.377	-20.446
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-6.573	0
Ordinært resultat før skat		337.152	139.509
Skat af årets resultat		-77.457	-28.703
Årets resultat		259.695	110.806
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		259.695	110.806
I alt		259.695	110.806

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.250.000	3.079.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.250.000	3.079.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		537.378	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		537.378	0
Anlægsaktiver i alt		3.787.378	3.079.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.767	0
Periodeafgrænsningsposter		0	1.370
Tilgodehavender i alt		37.767	1.370
Likvide beholdninger		5.073	5.583
Omsætningsaktiver i alt		42.840	6.953
Aktiver i alt		3.830.218	3.085.953

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		847.203	587.509
Egenkapital i alt		972.203	712.509
Hensættelse til udskudt skat		485.572	432.845
Hensatte forpligtelser i alt		485.572	432.845
Gæld til realkreditinstitutter		2.124.711	1.022.871
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	682.162
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.124.711	1.705.033
Gæld til realkreditinstitutter		120.888	126.527
Modtagne forudbetalinger fra kunder		46.800	46.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Skyldig selskabsskat		24.730	13.596
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		37.814	31.143
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		247.732	235.566
Gældsforpligtelser i alt		2.372.443	1.940.599
Passiver i alt		3.830.218	3.085.953
	Note		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	3		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	3.829.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	3.829.000
Dagsværdireguleringer primo	-750.000
Årets dagsværdireguleringer	171.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-579.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.250.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsjendommen består af 1 erhvervsjendom i Årslev.

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

Investeringsjendommens driftsafkast på 7,1% er beregnet ud fra en årlig lejeindtægt på tkr. 268 og årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 40 samt en udlejningsprocent på 100. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med tkr. 250.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af de langfristede gældsforpligtelser, som forfalder senere end 5 år fra balancedagen, andrager t.kr. 1.641.

3. 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 7,1%.

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. 250.

4. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Idet Covid-19 påvirker messebranchen negativt som helhed, er der i tilknyttet virksomhed L.J. Udstillinger ApS foretaget en lang række indsatser og tiltag. Disse indsatser og tiltag, kombineret med diverse kompensationspakker, gør, at L.J. Udstillinger ApS forventer en stabil udvikling gennem 2020, hvilket også vil betyde stabil udvikling gennem 2020 for L.J. Ejendomme Årslev ApS. Når effekten af Covid-19 på messebranchen er aftaget, forventer koncernen som helhed igen en positiv udvikling.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

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 kildeskatter 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. 25.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er stillet pant og sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør tkr. 3.250. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør tkr. 3.327 pr. 31. december 2019.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1