

**LJ Ejendomme, Silkeborg ApS**  
**CVR-nr. 31578779**  
**Borgergade 69-71**  
**8600 Silkeborg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.01.2017

**Dirigent**

---

Navn: Anna Charlotte Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 31.08.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

LJ Ejendomme, Silkeborg ApS  
Borgergade 69-71  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31578779  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.09.2015 - 31.08.2016

### **Direktion**

Anna Charlotte Jensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 for LJ Ejendomme, Silkeborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23.01.2017

## **Direktion**

Anna Charlotte Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i LJ Ejendomme, Silkeborg ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LJ Ejendomme, Silkeborg ApS for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.08.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2015 - 31.08.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 23.01.2017

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tonny Hummelgaard Knudsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er drift og udlejning af ejendomme samt anden beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat svarer under omstændighederne til forventningerne.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>648.844</b>	<b>691.496</b>
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(150.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(255.368)</u>	<u>(270.536)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>243.476</b>	<b>270.960</b>
Andre finansielle indtægter	3	124.787	123.254
Nedskrivning af finansielle aktiver		(35.000)	(319.000)
Andre finansielle omkostninger		<u>(65.567)</u>	<u>(79.028)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>267.696</b>	<b>(3.814)</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(63.352)</u>	<u>(68.576)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>204.344</u></b>	<b><u>(72.390)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>204.344</u>	<u>(72.390)</u>
		<b><u>204.344</u></b>	<b><u>(72.390)</u></b>

**Balance pr. 31.08.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		14.533.525	14.788.893
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>14.533.525</u></b>	<b><u>14.788.893</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		904.000	939.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b><u>904.000</u></b>	<b><u>939.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>15.437.525</u></b>	<b><u>15.727.893</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.964.387	3.839.076
Andre tilgodehavender		0	5.470
Periodeafgrænsningsposter		75.453	71.638
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.039.840</u></b>	<b><u>3.916.184</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.406	7.436
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>6.406</u></b>	<b><u>7.436</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.362.177</u></b>	<b><u>1.232.694</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>5.408.423</u></b>	<b><u>5.156.314</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>20.845.948</u></u></b>	<b><u><u>20.884.207</u></u></b>

**Balance pr. 31.08.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>15.957.480</u>	<u>15.742.586</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>16.082.480</u></b>	<b><u>15.867.586</u></b>
Udskudt skat		<u>1.140.000</u>	<u>1.160.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.140.000</u></b>	<b><u>1.160.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.907.869	3.116.847
Skyldig selskabsskat		<u>86.328</u>	<u>100.437</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>2.994.197</u></b>	<b><u>3.217.284</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	210.000	212.000
Skyldig selskabsskat		100.437	86.215
Anden gæld		<u>318.834</u>	<u>341.122</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>629.271</u></b>	<b><u>639.337</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.623.468</u></b>	<b><u>3.856.621</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>20.845.948</u></b>	<b><u>20.884.207</u></b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	15.742.586	15.867.586
Øvrige egenkapitalposter	0	13.526	13.526
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(2.976)	(2.976)
Årets resultat	0	204.344	204.344
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>15.957.480</b>	<b>16.082.480</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	255.368	270.536
	<u>255.368</u>	<u>270.536</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	124.787	121.998
Dagsværdireguleringer	0	1.256
	<u>124.787</u>	<u>123.254</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	83.352	95.554
Ændring af udskudt skat	(20.000)	(25.000)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(1.978)
	<u>63.352</u>	<u>68.576</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		22.309.100
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>22.309.100</u>
Af- og nedskrivninger primo		(7.520.207)
Årets afskrivninger		(255.368)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(7.775.575)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>14.533.525</u>

## Noter

	<b>Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksomhe- der kr.</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.000.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.000.000</b>
Nedskrivninger primo	(1.061.000)
Årets nedskrivninger	(35.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.096.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>904.000</b>

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld ef- ter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>7. Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	212.000	210.000	2.907.869	2.060.000
Skyldig selskabsskat	0	0	86.328	0
	<b>212.000</b>	<b>210.000</b>	<b>2.994.197</b>	<b>2.060.000</b>

## 8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LJ Holding, Silkeborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring overfor øvrige kreditorer i det tilknyttede selskab Storkøb Silkeborg ApS. Det ansvarlige lån udgør 2.000 t.kr.

Selskabet har afgivet støtteerklæring overfor det tilknyttede selskab Storkøb Silkeborg ApS, hvor selskabet vil sikre den fornødne likviditet for regnskabsåret 2016/17.



## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 14.534 t.kr.