

**LJ EJENDOMME,
SILKEBORG ApS**
Borgergade 69
8600 Silkeborg
CVR-nr. 31578779

**Årsrapport 01.09.2017 -
31.08.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.01.2019

Dirigent

Navn: Anna Charlotte Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 31.08.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

LJ EJENDOMME, SILKEBORG ApS

Borgergade 69

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31578779

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.09.2017 - 31.08.2018

Direktion

Sanne Skjoldan Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.09.2017 - 31.08.2018 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. 31.08.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2017 - 31.08.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28.01.2019

Direktion

Sanne Skjoldan Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i LJ EJENDOMME, SILKEBORG ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LJ EJENDOMME, SILKEBORG ApS for regnskabsåret 01.09.2017 - 31.08.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.08.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.09.2017 - 31.08.2018 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.

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 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 for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 28.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Tonny Hummelgaard Knudsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28661

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat svarer til forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		555.961	654.255
Personaleomkostninger	1	(150.000)	(150.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(248.716)</u>	<u>(252.485)</u>
Driftsresultat		157.245	251.770
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		287.000	169.000
Andre finansielle indtægter	3	112.089	128.168
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(63.298)</u>	<u>(63.424)</u>
Resultat før skat		493.036	485.514
Skat af årets resultat	5	<u>(45.696)</u>	<u>(66.248)</u>
Årets resultat		<u>447.340</u>	<u>419.266</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>447.340</u>	<u>419.266</u>
		<u>447.340</u>	<u>419.266</u>

Balance pr. 31.08.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		14.032.324	14.281.040
Materielle anlægsaktiver	6	14.032.324	14.281.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.360.000	1.073.000
Finansielle anlægsaktiver	7	1.360.000	1.073.000
Anlægsaktiver		15.392.324	15.354.040
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.006.829	3.969.157
Periodeafgrænsningsposter		74.522	75.371
Tilgodehavender		4.081.351	4.044.528
Andre værdipapirer og kapitalandele		6.516	7.518
Værdipapirer og kapitalandele		6.516	7.518
Likvide beholdninger		1.744.357	1.747.326
Omsætningsaktiver		5.832.224	5.799.372
Aktiver		21.224.548	21.153.412

Balance pr. 31.08.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>16.863.611</u>	<u>16.395.980</u>
Egenkapital		<u>16.988.611</u>	<u>16.520.980</u>
Udskudt skat		<u>1.105.000</u>	<u>1.120.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>1.105.000</u>	<u>1.120.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.480.859	2.696.698
Skyldig selskabsskat		<u>66.334</u>	<u>91.057</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>2.547.193</u>	<u>2.787.755</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	213.000	210.000
Skyldig selskabsskat		0	86.328
Anden gæld		<u>370.744</u>	<u>428.349</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>583.744</u>	<u>724.677</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.130.937</u>	<u>3.512.432</u>
Passiver		<u>21.224.548</u>	<u>21.153.412</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	16.395.980	16.520.980
Øvrige egenkapitalposter	0	25.929	25.929
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(5.638)	(5.638)
Årets resultat	0	447.340	447.340
Egenkapital ultimo	125.000	16.863.611	16.988.611

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	150.000	150.000
	150.000	150.000
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	248.716	252.485
	248.716	252.485
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	112.089	128.168
	112.089	128.168
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	38.075	39.511
Dagsværdireguleringer	1.002	(1.112)
Øvrige finansielle omkostninger	24.221	25.025
	63.298	63.424
	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	60.696	86.248
Ændring af udskudt skat	(15.000)	(20.000)
	45.696	66.248

Noter

			Grunde og bygninger	
			kr.	
6. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			<u>22.309.100</u>	
Kostpris ultimo			<u>22.309.100</u>	
Af- og nedskrivninger primo			(8.028.060)	
Årets afskrivninger			<u>(248.716)</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo			<u>(8.276.776)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>14.032.324</u>	
			Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
			kr.	
7. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo			<u>2.000.000</u>	
Kostpris ultimo			<u>2.000.000</u>	
Nedskrivninger primo			(927.000)	
Tilbageførsel af nedskrivninger			<u>287.000</u>	
Nedskrivninger ultimo			<u>(640.000)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo			<u>1.360.000</u>	
	Forfald inden for 12 måneder 2017/18	Forfald inden for 12 måneder 2016/17	Forfald efter 12 måneder 2017/18	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	213.000	210.000	2.480.859	1.632.000
Skyldig selskabsskat	0	0	66.334	0
	<u>213.000</u>	<u>210.000</u>	<u>2.547.193</u>	<u>1.632.000</u>

Noter

Der er indgået en renteswap med det formål at afdække selskabets langsigtede renterisiko med en hovedstol på 4 mio.kr., der sikrer selskabet en fast rente på 4% frem til 2021.

Udviklingen i værdien af renteswaps afhænger af den fremtidige udvikling i rentekurven..

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med LJ Holding, Silkeborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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 over for det tilknyttede selskab Storkøb Silkeborg ApS, hvor selskabet vil sikre den fornødne likviditet for regnskabsåret 2017/18.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med en bogført værdi på 14.032 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

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.

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.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 klargøring 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt

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 (omsætningsaktiver)

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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