

# **L.J. EJENDOMSINVEST ApS**

Kirkebækvej 3  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**17/05/2017**

---

**Leif Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	L.J. EJENDOMSINVEST ApS Kirkebækvej 3 8800 Viborg
	CVR-nr: 31581079 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg

# Ledespåtegning

Ledelsen har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for LJ ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Vi erklærer at betingelserne for at selskabet kan fravælge revision er opfyldt i indeværende regnskabsår.

Rapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse,

Viborg, den 17/05/2017

## Direktion

Leif Christian Nordby Jensen

## Bestyrelse

Leif Christian Nordby Jensen

Jesper Bach Jensen  
Formand

Mette-Marie Bach Jensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabsloven §135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingen at selskabets årsrapport ikke revideres i det kommende år

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning af erhvervs- og boligbyggeri.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør DKR 43.093 er påvirket af investering i yderligere ejendome.

Ledelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

Der er endvidere i regnskabsåret gennemført en kapitalforhøjelse

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

## Sammendrag af regnskabsposter.

I henhold til regnskabslovens §32 er der foretaget sammendrag af regnskabsposterne, nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger. Resultatet heraf er anført under regnskabsposten ”Bruttofortjeneste”.

## Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringen af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og at aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtigelser som beskrevet for de hver enkelt post i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtigelser måles til (amortiseret) kostpris.

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.

## Resultatopgørelse

### Indtægtskriterier.

Huslejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Skatter herunder udskudt skat.

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstpligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten er beregnet heraf med en anvendt skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver.

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurderinger af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjeneste ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten ” Afskrivninger, anlægsaktiver”. En specifikation heraf er vist i noterne.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 40 år

Driftsmidler 5 år

#### **Tilgodehavender.**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtigelser.**

Gæld måles til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>655.403</b>	<b>553.831</b>
Personaleomkostninger .....		-69.137	-148.185
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-236.430	-198.930
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>349.836</b>	<b>206.716</b>
Andre finansielle indtægter .....		4.315	16.194
Øvrige finansielle omkostninger .....		-352.938	-189.742
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.213</b>	<b>33.168</b>
Skat af årets resultat .....	2	41.880	55.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>43.093</b>	<b>88.168</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		43.093	88.168
<b>I alt</b> .....		<b>43.093</b>	<b>88.168</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		15.283.739	10.005.169
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.283.739</b>	<b>10.005.169</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.283.739</b>	<b>10.005.169</b>
Tilgodehavende skat .....			0
Andre tilgodehavender .....		38.246	352.232
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>38.246</b>	<b>352.232</b>
Likvide beholdninger .....		78.666	65.342
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>116.912</b>	<b>417.574</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.400.651</b>	<b>10.422.743</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	147.000	125.000
Overført resultat .....		2.495.457	1.974.364
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>2.642.457</b>	<b>2.099.364</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		93.120	135.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>93.120</b>	<b>135.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.559.673	5.833.920
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		197.190	203.540
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.756.863</b>	<b>6.037.460</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		292.144	289.820
Gæld til banker .....		4.614.226	1.855.490
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.841	5.609
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.908.211</b>	<b>2.150.919</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>12.665.074</b>	<b>8.188.379</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.400.651</b>	<b>10.422.743</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	125.000	0	1.974.364	0	2.099.364
Kapitalforhøjelse .....	22.000	478.000	0	0	500.000
Betalt udbytte .....	0	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	0	43.093	0	43.093
Egenkapital, ultimo .....	147.000	478.000	2.017.457	0	2.642.457

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Bygninger	236.430	198.930
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>236.430</u>	<u>198.930</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-41.880	-55.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-41.880</u>	<u>-55.000</u>

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er i året gennemført en kapitalforhøjelse på 220 anparter a 100 kr.

	kr.
<b>Anpartskapital ultimo</b>	<u><u>147.000</u></u>

## 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger på nom. Tdkr 2.124. Ejerpantebrevet ligger endvidere til sikkerhed for LJ.Lift aps engagement med pengeinstituttet. Selskabets kreditinstitut har endvidere sikkerhed i ejendommene

Grunde og bygningers værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK. 15.284