

# **L.J. EJENDOMSINVEST ApS**

Kirkebækvej 3  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/05/2019**

---

**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

**Virksomheden**

L.J. EJENDOMSINVEST ApS  
Kirkebækvej 3  
8800 Viborg

CVR-nr: 31581079

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for L.J. EJENDOMSINVEST 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.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Viborg, den 27/05/2019

## Direktion

Leif Christian Nordby Jensen

## Bestyrelse

Leif Christian Nordby Jensen

Jesper Bach Jensen  
Formand

Mette-Marie Bach Jensen

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud udgør DKR 559.5583.

Årets overskud er påvirket af salg af ejendom

Ledelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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.

## **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

Der anvendes forventet scrapværdi.

**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. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>921.489</b>	<b>965.833</b>
Personaleomkostninger .....		-44.000	-49.000
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	274.570	-299.368
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.152.059</b>	<b>617.465</b>
Andre finansielle indtægter .....		31	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-446.904	-445.579
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>705.186</b>	<b>171.886</b>
Skat af årets resultat .....	2	-145.628	-31.463
<b>Årets resultat</b> .....		<b>559.558</b>	<b>140.423</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		559.558	140.423
<b>I alt</b> .....		<b>559.558</b>	<b>140.423</b>



# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		17.214.509	15.064.376
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.214.509</b>	<b>15.064.376</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>17.214.509</b>	<b>15.064.376</b>
Likvide beholdninger .....		113.800	95.016
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>113.800</b>	<b>95.016</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>17.328.309</b>	<b>15.159.392</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		147.000	147.000
Overført resultat .....		3.195.438	2.635.880
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.342.438</b>	<b>2.782.880</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		52.632	47.129
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>52.632</b>	<b>47.129</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.735.512	11.112.403
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		356.772	318.300
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.092.284</b>	<b>11.430.703</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		396.352	309.862
Gæld til banker .....		302.307	500.503
Skyldig selskabsskat .....		137.739	77.454
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		4.557	10.861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>840.955</b>	<b>898.680</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.933.239</b>	<b>12.329.383</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>17.328.309</b>	<b>15.159.392</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	147.000	2.635.880	0	2.782.880
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Årets resultat .....	0	559.558		559.558
Egenkapital, ultimo .....	147.000	3.195.438	0	3.342.438

# Noter

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	269.180	299.368
Avance ved salg af ejendomme	-543.750	0
	<u>-274.570</u>	<u>299.368</u>

## 2. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	140.125	77.454
Ændring af udskudt skat	5.503	-45.991
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>145.628</u>	<u>31.463</u>

## 3. 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 3.874. Selskabets kreditinstitut har endvidere sikkerhed i ejendommene

Grunde og bygningers værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK. 17.215

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1