

L.J. EJENDOMSINVEST ApS

Kirkebækvej 3
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

27/04/2018

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: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Ringkjøbing Landbobank
Gravene 18
8800 Viborg

Ledespåtegning

Ledelsen har d.d. behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017

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 27/04/2018

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 140.423.

Ledelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

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

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		965.833	655.403
Personaleomkostninger		-49.000	-69.137
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-299.368	-236.430
Resultat af ordinær primær drift		617.465	349.836
Andre finansielle indtægter		0	4.315
Øvrige finansielle omkostninger		-445.579	-352.938
Ordinært resultat før skat		171.886	1.213
Skat af årets resultat	2	-31.463	41.880
Årets resultat		140.423	43.093
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		140.423	43.093
I alt		140.423	43.093

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		15.064.376	15.283.739
Materielle anlægsaktiver i alt		15.064.376	15.283.739
Anlægsaktiver i alt		15.064.376	15.283.739
Andre tilgodehavender		0	38.246
Tilgodehavender i alt		0	38.246
Likvide beholdninger		95.016	78.666
Omsætningsaktiver i alt		95.016	116.912
Aktiver i alt		15.159.392	15.400.651

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.	3	147.000	147.000
Overført resultat		2.635.880	2.495.457
Egenkapital i alt		2.782.880	2.642.457
Hensættelse til udskudt skat		47.129	93.120
Hensatte forpligtelser i alt		47.129	93.120
Gæld til realkreditinstitutter		11.112.403	7.559.673
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		318.300	197.190
Langfristede gældsforpligtelser i alt		11.430.703	7.756.863
Gæld til realkreditinstitutter		309.862	292.144
Gæld til banker		500.503	4.614.226
Skyldig selskabsskat		77.454	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.861	1.841
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		898.680	4.908.211
Gældsforpligtelser i alt		12.329.383	12.665.074
Passiver i alt		15.159.392	15.400.651

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	147.000	478.000	2.017.457	0	2.642.457
Årets resultat			140.423		140.423
Overført fra overkurs ved emission		-478.000	478.000		0
Egenkapital, ultimo	147.000	0	2.635.880	0	2.782.880

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	299.368	236.430
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>299.368</u>	<u>236.430</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	77.454	0
Ændring af udskudt skat	-45.991	-41.880
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>31.463</u>	<u>-41.880</u>

3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 1.250 anparter a 100 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der er i 2016 gennemført en kapitalforhøjelse på 220 anparter a 100 kr.

	kr.
Anpartskapital ultimo	<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 3.124. 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. 15.064