

RLJ Ejendom ApS

Åhavevej 26, 7200 Grindsted

CVR-nr. 32 28 91 34

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. april 2018

Dirigent:



Kim A. Junk





Indhold

| | |
|--------------------------------------------|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 7 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RLJ Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

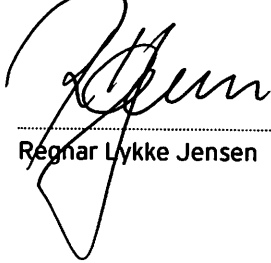
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 17. april 2018

Direktion:



Regnar Lykke Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i RLJ Ejendom ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RLJ Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionsbehandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.


Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til selskabets direktør, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Selskabet har i forbindelse med udbetalingen ikke overholdt skattelovgivningen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Esbjerg, den 17. april 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr./30 70 02 28



Kim Buus Mogensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne35434



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Navn | RLJ Ejendom ApS |
| Adresse, postnr., by | Åhavevej 26, 7200 Grindsted |
| CVR-nr. | 32 28 91 34 |
| Stiftet | 1. januar 2009 |
| Hjemstedskommune | Billund |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Regnar Lykke Jensen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg |



Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab, drift og udlejning af ejendommen beliggende Odinsvej 25 samt Thorsvej 11 i Grindsted.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på 201.501 kr. mod et overskud på 146.047 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 864.769 kr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer ligeledes et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017 | 2016 |
|------|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 423.112 | 404.145 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | -131.290 | -122.000 |
| | Resultat før finansielle poster | 291.822 | 282.145 |
| | Finansielle indtægter | 1.745 | 0 |
| | Finansielle omkostninger | -550.782 | -94.778 |
| | Resultat før skat | -257.215 | 187.367 |
| 3 | Skat af årets resultat | 55.714 | -41.320 |
| | Årets resultat | -201.501 | 146.047 |
| | | | |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | 0 | 103.400 |
| | Overført resultat | -201.501 | 42.647 |
| | | -201.501 | 146.047 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

| Note | kr. | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 4.071.545 | 3.241.001 |
| | | <u>4.071.545</u> | <u>3.241.001</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>4.071.545</u> | <u>3.241.001</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 101.714 | 0 |
| 5 | Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 29.663 | 0 |
| | | <u>131.377</u> | <u>0</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>299.276</u> | <u>88.376</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>430.653</u> | <u>88.376</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u><u>4.502.198</u></u> | <u><u>3.329.377</u></u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

| Note | kr. | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 739.769 | 941.270 |
| | Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 103.400 |
| | Egenkapital i alt | <u>864.769</u> | <u>1.169.670</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 250.000 | 251.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>250.000</u> | <u>251.000</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 6 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til banker | 0 | 1.446.602 |
| | Anden gæld | 228.000 | 228.000 |
| | | <u>228.000</u> | <u>1.674.602</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 6 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 0 | 117.000 |
| | Skyldig selskabsskat | 0 | 45.320 |
| | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 3.082.432 | 0 |
| | Anden gæld | 76.997 | 71.785 |
| | | <u>3.159.429</u> | <u>234.105</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>3.387.429</u> | <u>1.908.707</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>4.502.198</u> | <u>3.329.377</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 125.000 | 941.270 | 103.400 | 1.169.670 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -201.501 | 0 | -201.501 |
| Udloddet udbytte | 0 | 0 | -103.400 | -103.400 |
| Egenkapital | | | | |
| 31. december 2017 | <u>125.000</u> | <u>739.769</u> | <u>0</u> | <u>864.769</u> |

Anpartskapitalen er ikke inddelt i klasser.

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RLJ Ejendom ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til drift af ejendom og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---------------------|----------|
| Grunde og bygninger | 10-30 år |
|---------------------|----------|

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2017 | 2016 |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -54.714 | 45.320 |
| Årets regulering af udskudt skat | -1.000 | -4.000 |
| | <u>-55.714</u> | <u>41.320</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Grunde og bygninger |
|-----------------------------------------|---------------------|
| Kostpris 1. januar 2017 | 4.168.926 |
| Tilgang i årets løb | 1.113.730 |
| Afgang i årets løb | -151.896 |
| Kostpris 31. december 2017 | <u>5.130.760</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017 | 927.925 |
| Årets afskrivninger | 131.290 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017 | <u>1.059.215</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 | <u>4.071.545</u> |

5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| kr. | Tilgodehavender | Rentefod | Sikkerhedsstillelser | Tilbagebetaling af lån i året |
|-----------|-----------------|----------|----------------------|-------------------------------|
| Direktion | 29.663 | 10,05 % | 0 | 0 |
| | <u>29.663</u> | | <u>0</u> | |

Fordringen er opstået i forbindelse med udbytteudlodningen i foråret 2017, hvor administrationen fejlagtigt har udbetalt bruttoudbytte. Fejlen er først opdaget ved regnskabsafregningen. Fordringen berigtiges efterfølgende.

6 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2017 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|------------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| Anden gæld | 228.000 | 0 | 228.000 | 228.000 |
| | <u>228.000</u> | <u>0</u> | <u>228.000</u> | <u>228.000</u> |

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker, 0 t.kr., er der ved ejerpantebreve på 3.250 t.kr. givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.072 t.kr.

Herudover tjener ejerpantebreve i grunde og bygninger på 3.250 t.kr. til sikkerhed for selskabets, Regnar Lykke Jensen Holding ApS' og Marmorline & Co. A/S' gæld til bank, der pr. 31. december 2017 samlet andrager 0 t.kr.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

| <u>Navn</u> | <u>Bopæl/Hjemsted</u> |
|---------------------------------|-----------------------------|
| Regnar Lykke Jensen Holding ApS | Odinsvej 25, 7200 Grindsted |