



Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
Telefax: +45 70 14 14 88  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## **L&J Ejendomsselskab ApS**

Nygårdsvej 44  
4500 Nykøbing Sj.  
CVR-nr. 35232990

### **Årsrapport 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2017.

---

Janus Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæringer.....	3
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	10
Balance 31. december .....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for L&J Ejendomsselskab ApS .

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 24. maj 2017

**Direktionen**

Janus Rasmussen

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i L&J Ejendomsselskab ApS

## Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L&J Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

### 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.

# Den uafhængige revisors erklæringer

---

Holbæk, den 24. maj 2017

## **Revision & Rådgivningsgruppen**

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor

Dokumentet har esignatur Aftale-ID: 299e1b96ZzYxS4910113

## Virksomhedsoplysninger

---

### Selskab

L&J Ejendomsselskab ApS  
Nygårdsvej 44  
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nummer: 35232990  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

Janus Rasmussen

### Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen  
Registreret revisionspartnerselskab  
Gl. Ringstedvej 61, 1.  
4300 Holbæk

Kontaktperson:  
Vibeke Hundevad

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, besiddelse af ejendomme og andre efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat og udvikling anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for L&J Ejendomsselskab ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling.

Regnskabspraksis er ændret, således at beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i år og fremover ikke længere indeholder forudsætningerne for amortiseret kostpris, men derimod er mere detaljerede omkring dagsværdier og kapitalværdier.

Ændringen er sket, idet årsregnskabsloven nu kræver dette. Ændringen har ikke haft betydning for resultat eller egenkapital. Det har således ikke været nødvendigt at indregne ændringen på egenkapitalen primo, ligesom ændringen ikke har haft betydning for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



# Anvendt regnskabspraksis

---

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som 5,0 % - 5,50% afhængig af ejendommens type, beliggenhed og stand.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Deposita måles til anskaffelsessummen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>502.160</b>	<b>409</b>
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>502.160</b>	<b>409</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.380	0
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.976	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	31.996	22
	Andre finansielle omkostninger	219.768	205
	<b>Resultat før skat</b>	<b>257.753</b>	<b>181</b>
	Skat af årets resultat	54.494	43
	<b>Årets resultat</b>	<b>203.259</b>	<b>138</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	765.963	628
	Årets resultat	203.259	138
	<b>Til disposition</b>	<b>969.221</b>	<b>766</b>
	Overført til næste år	969.221	766
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>969.221</b>	<b>766</b>

Dokumentet har esignatur Afrale-ID: 299e1b96ZzYxS4910113

Note	Balance 31. december	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
1	Grunde og bygninger	6.450.000	6.450
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.450.000</b>	<b>6.450</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	336.260	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>336.260</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.786.260</b>	<b>6.450</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	568.479	775
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>568.479</b>	<b>775</b>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	4
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	176.976	55
	Udskudt skatteaktiv	57.995	58
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>234.971</b>	<b>117</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.724</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>813.174</b>	<b>896</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.599.434</b>	<b>7.346</b>

Note	<b>Balance 31. december</b>	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	969.221	766
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.049.221</b>	<b>846</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.427.707	4.389
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.427.707</b>	<b>4.389</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	691.297	833
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	102.155	113
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	11
	Gæld til tilknyttede virksomheder	850.404	721
	Selskabsskat	54.494	34
	Anden gæld	409.156	398
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.122.506</b>	<b>2.111</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.550.213</b>	<b>6.500</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.599.434</b>	<b>7.346</b>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter m.v.		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

**1 Grunde og bygninger**

Anskaffelsessum, primo	6.713.612	6.714
Opskrivning, primo	4.934	5
Af-/nedskrivninger, primo	-268.546	-269
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>6.450.000</b>	<b>6.450</b>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 3.829

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkreditinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev TDKK 4.383 med pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev TDKK 600 med pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende pengeinstituts mellemværende med Lasse & Janus Byg ApS er der deponeret ejerpantebrev TDKK 250 med pant i ejendommene.

Ejendommene er indregnet til TDKK 6.450.

**4 Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for Lasse & Janus Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

## Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor

På vegne af **RR Gruppen P/S**

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 17835764

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2017 kl.: 11:43:31



## Janus Rasmussen

Som Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-383349906757

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2017 kl.: 10:43:42



## Janus Rasmussen

Som Direktør

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-383349906757

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2017 kl.: 10:43:42



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsning sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)