



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2018.

---

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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 4. juni 2018

**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 2017 - 31. december 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 4. juni 2018

## **Revision & Rådgivningsgruppen**

Registreret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor  
MNE-nr. mne28752

This document has esignatur Agreement-ID: 999bb9f1UPnQ11407585

## **Virksomhedsoplysninger**

---

### **Selskab**

L&J Ejendomsselskab ApS  
Nygårdsvej 44  
4500 Nykøbing Sj.

CVR-nummer: 35232990  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### **Direktion**

Janus Rasmussen

### **Revisor**

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

Kontaktperson:  
Vibeke Hundevad

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er 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).

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### 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 nominel værdi.

Note	Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>359.207</b>	<b>502</b>
	<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>	<b>359.207</b>	<b>502</b>
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	2
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.210	5
	Andre finansielle indtægter	14.385	0
	Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	34.973	32
	Andre finansielle omkostninger	192.716	220
	<b>Resultat før skat</b>	<b>153.113</b>	<b>258</b>
	Skat af årets resultat	33.682	54
	<b>Årets resultat</b>	<b>119.431</b>	<b>203</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført fra tidligere år	969.221	766
	Årets resultat	119.431	203
	<b>Til disposition</b>	<b>1.088.652</b>	<b>969</b>
	Overført til næste år	1.088.652	969
	<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.088.652</b>	<b>969</b>

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Aktiver</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	6.456.660	6.450
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.456.660</b>	<b>6.450</b>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	247.891	336
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>247.891</b>	<b>336</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.704.551</b>	<b>6.786</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	568.479	568
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>568.479</b>	<b>568</b>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.070	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	184.186	177
	Udskudt skatteaktiv	57.995	58
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>243.251</b>	<b>235</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>167.997</b>	<b>10</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>979.727</b>	<b>813</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.684.277</b>	<b>7.599</b>

Note	Balance 31. december	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	1.088.652	969
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.168.652</b>	<b>1.049</b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.448.745	4.428
1	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.448.745</b>	<b>4.428</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kreditinstitutter i øvrigt	526.923	691
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	106.105	102
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.010.293	850
	Selskabsskat	33.682	54
	Anden gæld	374.878	409
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.066.880</b>	<b>2.123</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.515.625</b>	<b>6.550</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.684.277</b>	<b>7.599</b>
2	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
3	Eventualposter m.v.		

<b>Noter</b>	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

---

**1 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 3.609

**2 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.

**3 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Vibeke Hundevad

Som Registreret revisor  
På vegne af RR Gruppen P/S  
RID: 17835764  
Tidspunkt for underskrift: 04-06-2018 kl.: 16:08:28  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Janus Rasmussen

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-383349906757  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 07:14:56  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Janus Rasmussen

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-383349906757  
Tidspunkt for underskrift: 07-06-2018 kl.: 07:14:56  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 999bb9f1UPnQ11407585

Nedenstående parter har modtaget, men ikke underskrevet dette dokument.

The following parties have recieved but not signed this document.

mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).