



Revisorets revisionspartnerselskab  
Gl. Ringsvedvej 61, 4300 Holbæk  
Mynstersvej 5, 4., 1827 Frederiksberg C  
Info@rrgruppen.dk  
www.rrgruppen.dk  
Telefon: +45 72 30 13 10  
CVR: DK 33 77 11 77  
Bank: 9040 4577188918

## L&J Ejendomsselskab ApS

Nygårdsvej 44

4500 Nykøbing Sj

CVR-nr. 35232990

## Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2020

---

Janus Rasmussen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for L&J Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Sj., den 29. juni 2020

### Direktion

Janus Rasmussen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i L&J Ejendomsselskab ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for L&J Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### 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 væsentlig 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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Holbæk, den 29. juni 2020

**Revision & Rådgivningsgruppen**  
**Registreret revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad  
Partner, registreret revisor  
mne28752

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	L&J Ejendomsselskab ApS Nygårdsvej 44 4500 Nykøbing Sj
CVR-nr.	35232990
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Janus Rasmussen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision & Rådgivningsgruppen Registreret revisionspartnerselskab Gl. Ringstedvej 61 4300 Holbæk CVR-nr.: 33771177
<b>Kontaktpersoner</b>	Vibeke Hundevad

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og besiddelse af ejendomme og andre efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed og udlejning af fast ejendom.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har efter regnskabsåret udløb modtaget koncerntilskud fra moderselskab på i alt TDKK 1.200.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for L&J Ejendomsselskab ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg fra højere klasser.

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

### 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.

### 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

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 5,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>312.592</b>	<b>335.843</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>312.592</b>	<b>335.843</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		7.810	7.504
Andre finansielle indtægter		65.745	14.280
Finansielle omkostninger	1	-200.201	-214.906
<b>Resultat før skat</b>		<b>185.946</b>	<b>142.721</b>
Skat af årets resultat	2	-40.898	-31.394
<b>Årets resultat</b>		<b>145.048</b>	<b>111.327</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		145.048	111.327
<b>Resultatdisponering</b>		<b>145.048</b>	<b>111.327</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	8.629.059	6.456.660
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.629.059</b>	<b>6.456.660</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		58.171	160.171
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>58.171</b>	<b>160.171</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.687.230</b>	<b>6.616.831</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	593.479
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>593.479</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.070
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		199.500	191.690
Udsudte skatteaktiver		57.995	57.995
Andre tilgodehavender		8.500	8.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>265.995</b>	<b>259.255</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>38.477</b>	<b>77.525</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>304.472</b>	<b>930.259</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.991.702</b>	<b>7.547.090</b>

## Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.345.026	1.199.979
<b>Egenkapital</b>		<b>1.425.026</b>	<b>1.279.979</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.950.715	4.233.120
Gæld til banker		269.133	293.871
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.219.848</b>	<b>4.526.991</b>
Gæld til banker		0	75.443
Modtagne forudbetalinger fra kunder		137.855	136.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.700	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.749.018	1.091.510
Selskabsskat		40.898	31.394
Anden gæld		405.357	389.873
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.346.828</b>	<b>1.740.120</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.566.676</b>	<b>6.267.111</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.991.702</b>	<b>7.547.090</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2019	2018	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	51.414	41.024	
Andre finansielle omkostninger	148.787	173.882	
	<b>200.201</b>	<b>214.906</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	40.898	31.394	
	<b>40.898</b>	<b>31.394</b>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	6.720.272	6.720.272	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	2.172.399	0	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.892.671</b>	<b>6.720.272</b>	
Opskrivninger primo	4.934	4.934	
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>4.934</b>	<b>4.934</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-268.546	-268.546	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-268.546</b>	<b>-268.546</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.629.059</b>	<b>6.456.660</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.950.715	216.196	2.867.335
Gæld til banker	269.133	0	0
	<b>4.219.848</b>	<b>216.196</b>	<b>2.867.335</b>

**5. Eventualforpligtelser**

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 og Janus Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med Realkreditinstitut m.v. er der deponeret ejerpantsættede TDKK 5.793 med pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantsættede TDKK 1.250 med pant i ejendommene.

Til sikkerhed for mellemværende pengeinstituts mellemværende med Lasse & Janus Byg ApS er der deponeret ejerpantsættede TDKK 250 med pant i ejendommene. Ejendommene er indregnet til TDKK 8.629.

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: 29-06-2020 kl.: 18:03:22  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Janus Rasmussen

---

Som Direktør  
RID: 14153982  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 10:31:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Janus Rasmussen

---

Som Dirigent  
RID: 14153982  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 10:31:01  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e9ca34f5Wp.J240067056

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a 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.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital 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).