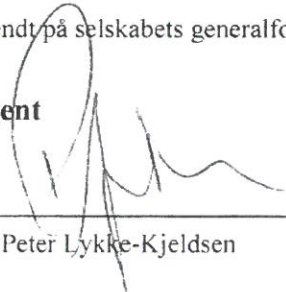


**LPJ Invest ApS**  
**CVR-nr. 35635580**  
**Jyllandsgade 167D**  
**6700 Esbjerg**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

**Dirigent**



---

Navn: Peter Lykke-Kjeldsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

LPJ Invest ApS  
Jyllandsgade 167D  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35635580  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Peter Lykke-Kjeldsen  
Lars Christian Zøhner  
Jesper Rerup List Mortensen

### **Direktion**

Jesper Rerup List Mortensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Frodesgade 125  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for LPJ Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Esbjerg, den 30.05.2016

### Direktion



Jesper Rerup List Mortensen


### Bestyrelse



Peter Lykke-Kjeldsen



Lars Christian Zølner



Jesper Rerup List Mortensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i LPJ Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LPJ Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

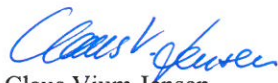
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 30.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Claus Vium Jensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er som forventet.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestispunktet. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører.

Rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på 1.250.000 kr. efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>56.565</b>	<b>(21.036)</b>
Af- og nedskrivninger		(11.924)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>44.641</b>	<b>(21.036)</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(35.394)	0
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>9.247</b>	<b>(21.036)</b>
Skat af ordinært resultat	2	(2.384)	0
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.863</u></b>	<b><u>(21.036)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		6.863	(21.036)
		<b><u>6.863</u></b>	<b><u>(21.036)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.606.184	1.587.025
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>1.606.184</u>	<u>1.587.025</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>1.606.184</u>	<u>1.587.025</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>148.373</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>148.373</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>1.606.184</u></u>	<u><u>1.735.398</u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		50.004	50.004
Overført overskud eller underskud		(24.843)	(31.706)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>25.161</u></b>	<b><u>18.298</u></b>
Ansvarlig lånekapital		180.000	225.000
Bankgæld		660.000	664.160
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>840.000</u></b>	<b><u>889.160</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	45.000	0
Bankgæld		659.806	284.113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.800	334.827
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.033	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	180.000
Skyldig selskabsskat		2.384	0
Anden gæld		10.000	10.000
Periodeafgrænsningsposter		16.000	19.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>741.023</u></b>	<b><u>827.940</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.581.023</u></b>	<b><u>1.717.100</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>1.606.184</u></b>	<b><u>1.735.398</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.004	(31.706)	18.298
Årets resultat	0	6.863	6.863
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.004</b>	<b>(24.843)</b>	<b>25.161</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	3.033	0		
Renteomkostninger i øvrigt	32.361	0		
	<b>35.394</b>	<b>0</b>		
	<b>2015</b>	<b>2014</b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>		
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>				
Aktuel skat	2.384	0		
	<b>2.384</b>	<b>0</b>		
			<b>Grunde og</b>	
			<b>bygninger</b>	
			<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>				
Kostpris primo		1.587.025		
Tilgange		31.083		
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>1.618.108</b>		
Årets afskrivninger		(11.924)		
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(11.924)</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>1.606.184</b>		
Indregnede renter		<b>22.334</b>		
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	0	45.000	180.000	0
Bankgæld	0	0	660.000	660.000
	<b>0</b>	<b>45.000</b>	<b>840.000</b>	<b>660.000</b>

## **Noter**

### **5. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Exes Invest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Bankgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 1.606 t.kr.