



## LPJ Invest ApS

Torskekaj 1  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 35635580

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
30.06.2022

---

**Peter Lykke-Kjeldsen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

LPJ Invest ApS

Torskekaj 1

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35635580

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Bestyrelse

Peter Lykke-Kjeldsen

Lars Christian Zøhner

Jesper Rerup List Mortensen

## Direktion

Jesper Rerup List Mortensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 30.06.2022

## Direktion

**Jesper Rerup List Mortensen**

direktør

## Bestyrelse

**Peter Lykke-Kjeldsen**

**Lars Christian Zøhner**

**Jesper Rerup List Mortensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i LPJ Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for LPJ Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Esbjerg, den 30.06.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Claus Vium Jensen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33724

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er erhvervelse og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er lavere end forventet pga. omkostninger ved låneomlægning.

Der forventes et positivt resultat i 2022.

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, som hidtil er målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mens grunde og bygninger fremover måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>271.496</b>	<b>175.071</b>
Af- og nedskrivninger		(52.142)	(49.499)
<b>Driftsresultat</b>		<b>219.354</b>	<b>125.572</b>
Andre finansielle indtægter		0	354
Andre finansielle omkostninger	1	(218.361)	(154.236)
<b>Resultat før skat</b>		<b>993</b>	<b>(28.310)</b>
Skat af årets resultat	2	2.891	(1.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>3.884</b>	<b>(29.310)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.884	(29.310)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>3.884</b>	<b>(29.310)</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		9.125.000	7.669.520
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.162	39.487
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>9.138.162</b>	<b>7.709.007</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.138.162</b>	<b>7.709.007</b>
Andre tilgodehavender		67	67
<b>Tilgodehavender</b>		<b>67</b>	<b>67</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>486.067</b>	<b>86.009</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>486.134</b>	<b>86.076</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.624.296</b>	<b>7.795.083</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		50.004	50.004
Reserve for opskrivninger		1.062.667	0
Overført overskud eller underskud		(61.251)	(65.135)
<b>Egenkapital</b>		<b>1.051.420</b>	<b>(15.131)</b>
Udskudt skat		280.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>280.000</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		0	165.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.522.520	0
Bankgæld		0	4.482.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.522.520</b>	<b>4.647.204</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	931.655	825.000
Deposita		79.000	104.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	105.372
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	2.117.138
Skyldig skat		15.141	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.163	1.000
Anden gæld		1.742.397	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.770.356</b>	<b>3.163.010</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.292.876</b>	<b>7.810.214</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.624.296</b>	<b>7.795.083</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.004	0	(65.135)	(15.131)
Årets opskrivninger	0	1.362.393	0	1.362.393
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(299.726)	0	(299.726)
Årets resultat	0	0	3.884	3.884
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.004</b>	<b>1.062.667</b>	<b>(61.251)</b>	<b>1.051.420</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	74.087
Renteomkostninger i øvrigt	106.991	80.149
Øvrige finansielle omkostninger	111.370	0
	<b>218.361</b>	<b>154.236</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	17.304	1.000
Ændring af udskudt skat	(19.726)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(469)	0
	<b>(2.891)</b>	<b>1.000</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.764.275	78.976
Tilgange	118.904	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.883.179</b>	<b>78.976</b>
Årets opskrivninger	1.362.393	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.362.393</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	(94.755)	(39.489)
Årets afskrivninger	(25.817)	(26.325)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(120.572)</b>	<b>(65.814)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.125.000</b>	<b>13.162</b>
Regnskabsmæssig værdi, hvis aktiver ikke var opskrevet	7.762.607	13.162

Selskabets ejendomme er opskrevet til forventet nettorealisationsværdi på baggrund af eksterne vurderinger foretaget af en branchekyndig.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Ansvarlig lånekapital	725.000	660.000	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	206.655	0	5.522.520	4.686.548
Bankgæld	0	165.000	0	0
	<b>931.655</b>	<b>825.000</b>	<b>5.522.520</b>	<b>4.686.548</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår frem til 15.02.2021 i en dansk sambeskatning med Exes Invest ApS som administrationselskab. 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.125.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår grunde og bygninger, som hidtil er målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, mens grunde og bygninger fremover måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Praksisændringen medfører en forøgelse af aktiverne og egenkapitalen med henholdsvis 1.362.393 kr. og 1.062.667 kr. Årets resultat er ikke påvirket af praksisændringen.

Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen på retserhvervelsestidspunktet. 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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **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 moderselskabet frem til 15.02.2021. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

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

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

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

### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.